

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

Concordada
Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COAATGR

ÍNDICE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1 Objeto de la Ley	25
Artículo 2 Actividad urbanística	25
Artículo 3 Fines específicos de la actividad urbanística	26
Artículo 4 Cooperación y colaboración interadministrativas	29
Artículo 5 Gestión de la actividad urbanística e iniciativa privada	31
Artículo 6 La participación ciudadana	32

TÍTULO I. LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO I. Los instrumentos de la ordenación urbanística

Artículo 7 Instrumentos de planeamiento y restantes instrumentos de la ordenación urbanística	38
---	----

CAPÍTULO II. Los instrumentos de planeamiento

SECCIÓN PRIMERA. Planeamiento general

SUBSECCIÓN PRIMERA. Planes Generales de Ordenación Urbanística

Artículo 8 Concepto	39
Artículo 9 Objeto	40
Artículo 10 Determinaciones	41

SUBSECCIÓN SEGUNDA. Otros instrumentos de planeamiento general

Artículo 11 Planes de Ordenación Intermunicipal	49
Artículo 12 Planes de Sectorización	49

SECCIÓN SEGUNDA. Planes de desarrollo

Artículo 13 Planes Parciales de Ordenación	50
Artículo 14 Planes Especiales	53
Artículo 15 Estudios de Detalle	57

SECCIÓN TERCERA. Los Catálogos

Artículo 16 Objeto, elaboración y registro de Catálogos	58
---	----

SECCIÓN CUARTA. Determinaciones complementarias sobre ordenación, programación y gestión

Artículo 17 Ordenación de áreas urbanas y sectores	58
Artículo 18 Previsiones sobre las unidades de ejecución, sistema de actuación y plazos	65

SECCIÓN QUINTA. Documentación

Artículo 19 Contenido documental de los instrumentos de planeamiento	66
--	----

CAPÍTULO III. Los restantes instrumentos de la ordenación urbanística

SECCIÓN PRIMERA. Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística

Artículo 20 Concepto	70
Artículo 21 Finalidades	70
Artículo 22 Aprobación	71

SECCIÓN SEGUNDA. Ordenanzas Municipales de Edificación y Ordenanzas Municipales de Urbanización

Artículo 23 Concepto	72
Artículo 24 Objeto	72
Artículo 25 Aprobación	72

CAPÍTULO IV. La elaboración y aprobación y sus efectos, la vigencia y la innovación de los instrumentos de planeamiento

SECCIÓN PRIMERA. Actos preparatorios

Artículo 26 Formulación de los instrumentos de planeamiento	73
---	----

Artículo 27 Suspensión de aprobaciones y otorgamientos de autorizaciones y de licencias urbanística	73
Artículo 28 Estudios previos	75
Artículo 29 Avances de los instrumentos de planeamiento	75
SECCIÓN SEGUNDA. Convenios urbanísticos de planeamiento	
Artículo 30 Convenios urbanísticos de planeamiento	76
SECCIÓN TERCERA. Competencia y procedimiento	
Artículo 31 Competencias para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento	81
Artículo 32 Tramitación de los instrumentos de planeamiento	86
Artículo 33 Aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento	89
SECCIÓN CUARTA. Efectos de la aprobación	
Artículo 34 Efectos de la aprobación de los instrumentos de planeamiento o, en su caso, de la resolución que ponga fin al correspondiente procedimiento	90
SECCIÓN QUINTA. Vigencia e innovación	
Artículo 35 Vigencia y suspensión de los instrumentos de planeamiento	92
Artículo 36 Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento	94
Artículo 37 Revisión de los instrumentos de planeamiento: Concepto y procedencia	97
Artículo 38 Modificación de los instrumentos de planeamiento: Concepto, procedencia y límites	98
SECCIÓN SEXTA. Información pública y publicidad	
Artículo 39 Información pública y participación	99
Artículo 40 Publicidad	100
Artículo 41 Publicación	103
CAPÍTULO V. Las Actuaciones de Interés Público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable	
Artículo 42 Actuaciones de Interés Público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable	104
Artículo 43 Aprobación de los Proyectos de Actuación	107
TÍTULO II. EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	
CAPÍTULO I. La clasificación del suelo	
Artículo 44 Clases de suelo	108
Artículo 45 Suelo urbano	109
Artículo 46 Suelo no urbanizable	111
Artículo 47 Suelo urbanizable	115
CAPÍTULO II. El régimen de las distintas clases de suelo	
SECCIÓN PRIMERA. El contenido urbanístico de la propiedad del suelo	
Artículo 48 Delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo	116
Artículo 49 Principios generales del régimen urbanístico legal de la propiedad del suelo	116
Artículo 50 Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: Derechos	119
Artículo 51 Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: Deberes	122
SECCIÓN SEGUNDA. El régimen del suelo no urbanizable	
Artículo 52 Régimen del suelo no urbanizable	125
SECCIÓN TERCERA. El régimen del suelo urbanizable y urbano	
Artículo 53 Régimen del suelo urbanizable no sectorizado y sectorizado	127
Artículo 54 Régimen del suelo urbanizable ordenado	128
Artículo 55 Régimen del suelo urbano no consolidado	130
Artículo 56 Régimen del suelo urbano consolidado	133
SECCIÓN CUARTA. Ordenación legal de directa aplicación	

Artículo 57	Normas de aplicación directa	134
SECCIÓN QUINTA. Las áreas de reparto y el aprovechamiento		
Artículo 58	Áreas de reparto	134
Artículo 59	El aprovechamiento urbanístico: Conceptos	136
Artículo 60	Determinación del aprovechamiento medio	137
Artículo 61	Coeficientes de uso y tipología	138
Artículo 62	Transferencias de aprovechamiento	139
Artículo 63	Reservas de aprovechamiento	141
Artículo 64	Compensaciones monetarias sustitutivas	142
Artículo 65	El Registro de Transferencias de Aprovechamientos	142
SECCIÓN SEXTA. Las parcelaciones		
Artículo 66	Parcelación urbanística	143
Artículo 67	Indivisibilidad de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares	146
Artículo 68	Régimen de las parcelaciones urbanísticas	146
 TÍTULO III. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN DEL MERCADO DE SUELO		
CAPÍTULO I. Los patrimonios públicos de suelo		
Artículo 69	Clases y constitución de los patrimonios públicos de suelo	148
Artículo 70	Naturaleza y registro de los patrimonios públicos del suelo	149
Artículo 71	Gestión de los patrimonios públicos de suelo	150
Artículo 72	Bienes y recursos integrantes de los patrimonios públicos de suelo	153
Artículo 73	Reservas de terrenos	154
Artículo 74	Incorporación al proceso urbanizador de los terrenos objeto de reserva para los patrimonios públicos de suelo	155
Artículo 75	Destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo	159
Artículo 76	Disposición sobre los bienes de los patrimonios públicos de suelo	160
CAPÍTULO II. Derecho de superficie		
Artículo 77	Derecho de superficie	163
CAPÍTULO III. Derechos de tanteo y retracto		
Artículo 78	Delimitación de áreas	164
Artículo 79	Procedimiento para la delimitación de áreas	165
Artículo 80	Notificación de transmisión	165
Artículo 81	Ejercicio del retracto	166
Artículo 82	Caducidad de la notificación	166
Artículo 83	Pago del precio	166
Artículo 84	Transmisiones sin notificación previa	166
 TÍTULO IV. LA EJECUCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO		
CAPÍTULO I. Disposiciones generales		
SECCIÓN PRIMERA. La ejecución y la inspección		
Artículo 85	Esferas de actuación pública y privada	168
Artículo 86	Contenido y desarrollo de la actividad administrativa de ejecución	168
Artículo 87	Dirección, inspección y control de la actividad privada de ejecución	170
SECCIÓN SEGUNDA. La organización y el orden del desarrollo de la ejecución		
Artículo 88	Organización temporal de la ejecución del planeamiento	170
Artículo 89	Incumplimiento de los plazos	170
SECCIÓN TERCERA. Las formas de gestión de la actividad administrativa de ejecución		
Artículo 90	Gestión pública	171
Artículo 91	Gerencias urbanísticas	177
Artículo 92	Convenios interadministrativos de colaboración	177
Artículo 93	Consortios urbanísticos	178

Artículo 94 Delegación intersubjetiva de competencias	182
SECCIÓN CUARTA. Convenios urbanísticos de gestión	
Artículo 95 Convenios urbanísticos de gestión	183
SECCIÓN QUINTA. Los presupuestos de cualquier actividad de ejecución	
Artículo 96 Presupuestos de la ejecución	184
Artículo 97 Sujetos legitimados	185
Artículo 97 bis Agente urbanizador	186
Artículo 97 ter La empresa urbanizadora y la empresa constructora	186
SECCIÓN SEXTA. Los proyectos de urbanización	
Artículo 98 Proyectos de urbanización	187
Artículo 99 Aprobación de los proyectos de urbanización	188
SECCIÓN SÉPTIMA. La reparcelación	
Artículo 100 Reparcelación	189
Artículo 101 Régimen de la reparcelación	191
Artículo 102 Criterios y efectos para la reparcelación	195
Artículo 103 Reparcelación económica	205
Artículo 104 Reparcelación voluntaria y reparcelación forzosa	205
CAPÍTULO II. La actuación por unidades de ejecución	
SECCIÓN PRIMERA. Disposiciones generales	
Artículo 105 Características y requisitos de las unidades de ejecución	206
Artículo 106 Delimitación de las unidades de ejecución	207
Artículo 107 Sistemas de actuación	208
Artículo 108 Elección y establecimiento del sistema de actuación	209
Artículo 109 Sustitución del sistema de actuación por compensación	209
Artículo 110 Procedimiento para la declaración de incumplimiento y la sustitución del sistema de actuación por compensación	210
Artículo 111 Entidades urbanísticas colaboradoras	211
Artículo 112 Bienes de dominio público	212
Artículo 113 Gastos de urbanización	214
SECCIÓN SEGUNDA. El sistema de expropiación	
Artículo 114 Características del sistema por expropiación	217
Artículo 115 Relación de propietarios y descripción de bienes y derechos	217
Artículo 116 Formas de gestión del sistema	218
Artículo 117 Gestión indirecta por concesión del sistema a iniciativa de agente urbanizador	219
Artículo 118 Gestión indirecta por concesión del sistema a iniciativa de la Administración	224
Artículo 119 Adjudicación de la concesión	224
Artículo 120 Justiprecio y su pago en especie, órgano competente para su fijación, y bonificación por avenencia	225
Artículo 121 Liberación de la expropiación, requisitos y consecuencias del incumplimiento	226
Artículo 122 Procedimiento para la expropiación	227
SECCIÓN TERCERA. El sistema de cooperación	
Artículo 123 Características del sistema de actuación por cooperación	229
Artículo 124 Pago anticipado y aplazamiento de los gastos de urbanización	231
Artículo 125 Aplicación sustitutoria del sistema de cooperación	233
Artículo 126 Efectos de la sustitución del sistema por el de cooperación	234
Artículo 127 Disposición de bienes y derechos en el sistema de cooperación	234
Artículo 128 Liquidación de la actuación	235
SECCIÓN CUARTA. El sistema de compensación	
Artículo 129 Características del sistema de actuación de compensación	236
Artículo 130 Iniciativa para el establecimiento del sistema y su objeto	238
Artículo 131 Procedimiento para el establecimiento del sistema	241

Artículo 132	Procedimiento abreviado	244
Artículo 133	Efectos del establecimiento del sistema	244
Artículo 134	La Junta de Compensación	244
Artículo 135	Reparcelación forzosa y expropiación de los propietarios no adheridos al sistema y de los miembros incumplidores	247
Artículo 136	Proyecto de reparcación	247
Artículo 137	Transmisiones de terrenos	248
Artículo 138	Ordenación del sistema mediante convenio urbanístico	248
CAPÍTULO III. La ejecución de las dotaciones		
Artículo 139	Formas de obtención del suelo y de ejecución	249
Artículo 140	Ocupación y expropiación de los terrenos destinados a dotaciones	250
Artículo 141	Obtención de terrenos destinados a dotaciones mediante ocupación directa	252
Artículo 142	Indemnización por ocupación temporal	254
CAPÍTULO IV. Otras formas de ejecución		
SECCIÓN PRIMERA. La ejecución mediante obras públicas ordinarias		
Artículo 143	Las actuaciones urbanizadoras no integradas	254
SECCIÓN SEGUNDA. La ejecución en áreas de gestión integrada		
Artículo 144	Establecimiento de áreas de gestión integrada	255
Artículo 145	Efectos de la determinación de áreas de gestión integrada	256
Artículo 146	Organización consorcial de las áreas de gestión integrada	256
Artículo 147	Formas de actuación en las áreas de gestión integrada	257
SECCIÓN TERCERA. La ejecución de obras de edificación		
Artículo 148	Edificación de parcelas y solares	257
Artículo 149	Presupuestos de la edificación	258
Artículo 150	Ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación	260
Artículo 151	Concurso para la sustitución del propietario incumplidor	261
Artículo 152	Incumplimiento del adjudicatario del concurso	263
CAPÍTULO V. La conservación de obras y construcciones		
SECCIÓN PRIMERA. Las obras de urbanización		
Artículo 153	Deber de conservación de las obras de urbanización	263
Artículo 154	Recepción de las obras de urbanización	266
SECCIÓN SEGUNDA. Las obras de edificación y obras en bienes inmuebles en general		
Artículo 155	Deber de conservación y rehabilitación	269
Artículo 156	Inspección periódica de construcciones y edificaciones	271
Artículo 157	Situación legal de ruina urbanística	273
Artículo 158	Órdenes de ejecución de obras de conservación y mejora	276
Artículo 159	Ruina física inminente	277
TÍTULO V. LA EXPROPIACIÓN FORZOSA POR RAZÓN DE URBANISMO		
Artículo 160	Supuestos expropiatorios	278
Artículo 161	Procedimientos a seguir para la expropiación forzosa	279
Artículo 162	Tramitación del procedimiento de tasación conjunta	280
Artículo 163	Aprobación y efectos de la tasación conjunta	282
Artículo 164	Procedimiento de tasación individual	283
Artículo 165	Ocupación e inscripción en el Registro de la Propiedad	283
Artículo 166	Bonificación por avenencia	287
Artículo 167	La reversión de terrenos expropiados por razón urbanística	287
TÍTULO VI. LA DISCIPLINA URBANÍSTICA		
CAPÍTULO I. Disposiciones generales		
Artículo 168	Potestades administrativas y presupuestos de la actividad de ejecución	288

CAPÍTULO II. Las licencias urbanísticas	
Artículo 169 Actos sujetos a licencia urbanística municipal	289
Artículo 170 Actos promovidos por Administraciones Públicas	293
Artículo 171 Competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas	294
Artículo 172 Procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas	295
Artículo 173 Eficacia temporal y caducidad de la licencia urbanística	300
Artículo 174 Licencias urbanísticas disconformes con la nueva ordenación urbanística	301
Artículo 175 Contratación de los servicios por las empresas suministradoras	303
CAPÍTULO III. Las medidas de garantía y publicidad de la observancia de la ordenación urbanística	
Artículo 176 Requisitos para la formalización e inscripción de los actos de edificación	304
Artículo 177 Inscripción en el Registro de la Propiedad de actos administrativos	309
Artículo 178 Información y publicidad en obras	312
CAPÍTULO IV. La inspección urbanística	
Artículo 179 Naturaleza y funciones de la inspección	313
Artículo 180 Visitas y actas de inspección	316
CAPÍTULO V. La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado	
SECCIÓN PRIMERA. Los actos en curso de ejecución sin licencia o contraviniendo sus condiciones	
Artículo 181 Medida cautelar de suspensión	317
SECCIÓN SEGUNDA. El restablecimiento del orden jurídico perturbado y reposición de la realidad física alterada	
Artículo 182 Restablecimiento del orden jurídico perturbado	322
Artículo 183 Reposición de la realidad física alterada	324
Artículo 184 Incumplimiento de órdenes de reposición de la realidad física alterada	327
Artículo 185 Plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística	328
SECCIÓN TERCERA. La relación entre las actuaciones de protección de la legalidad y el procedimiento sancionador	
Artículo 186 Requerimiento de legalización y procedimiento sancionador	330
Artículo 187 Imposición de la sanción y reposición de la realidad física alterada	330
SECCIÓN CUARTA. Las competencias de la Comunidad Autónoma	
Artículo 188 Competencias de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de protección de la ordenación urbanística	331
SECCIÓN QUINTA. Las licencias u órdenes de ejecución incompatibles con la ordenación urbanística	
Artículo 189 Suspensión de licencias y de órdenes de ejecución	333
Artículo 190 Revisión de licencias urbanísticas y de órdenes de ejecución	333
 TÍTULO VII. LAS INFRACCIONES URBANÍSTICAS Y SANCIONES	
CAPÍTULO I. Disposiciones generales	
SECCIÓN PRIMERA. Las infracciones urbanísticas y sus consecuencias	
Artículo 191 Infracción urbanística	335
Artículo 192 Consecuencias legales de las infracciones urbanísticas	336
SECCIÓN SEGUNDA. Las personas responsables	
Artículo 193 Personas responsables	338
Artículo 194 Muerte o extinción de las personas responsables de las infracciones	342
SECCIÓN TERCERA. La competencia y el procedimiento	
Artículo 195 Competencia para iniciar, instruir y resolver	342
Artículo 196 Procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora	345
Artículo 197 Destino de las multas	346

SECCIÓN CUARTA. Las reglas para la exigencia de responsabilidad sancionadora y la aplicación de las sanciones	
Artículo 198 Anulación del acto o actos administrativos legitimantes como presupuesto de la exigencia de responsabilidad	346
Artículo 199 Compatibilidad de las sanciones	347
Artículo 200 Carácter independiente de las multas	347
Artículo 201 Infracciones concurrentes y continuadas	347
Artículo 202 Exclusión de beneficio económico	348
Artículo 203 Graduación de las sanciones	349
Artículo 204 Circunstancias agravantes	349
Artículo 205 Circunstancias atenuantes	350
Artículo 206 Circunstancias mixtas	351
CAPÍTULO II. Los tipos básicos de las infracciones y las sanciones	
SECCIÓN PRIMERA. Las infracciones urbanísticas y las sanciones	
Artículo 207 Clases de infracciones	351
Artículo 208 Sanciones	353
Artículo 209 Medidas sancionadoras accesorias	354
SECCIÓN SEGUNDA. La prescripción de infracciones urbanísticas y de sanciones	
Artículo 210 Inicio del cómputo de la prescripción de las infracciones y de las sanciones	355
Artículo 211 Prescripción de las infracciones y de las sanciones	356
CAPÍTULO III. Los tipos específicos de las infracciones urbanísticas y las sanciones	
SECCIÓN PRIMERA. Las infracciones y las sanciones en materia de parcelación	
Artículo 212 Parcelaciones en suelo urbano	356
Artículo 213 Parcelaciones en terrenos con el régimen jurídico del suelo urbanizable	356
Artículo 214 Parcelaciones en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable	357
SECCIÓN SEGUNDA. Las infracciones y las sanciones en materia de ejecución	
Artículo 215 Obras de urbanización	357
Artículo 216 Desarrollo de instrumentos de gestión y ejecución	357
Artículo 217 Conservación de obras de urbanización y de construcciones y edificaciones	358
SECCIÓN TERCERA. Las infracciones y las sanciones en materia de edificación y uso del suelo	
Artículo 218 Obras en parcelas y solares edificables	358
Artículo 219 Obras en contra de la ordenación urbanística	359
Artículo 220 Obras en reservas para dotaciones	359
Artículo 221 Otros actos de uso del suelo	359
Artículo 222 Ocupación, primera utilización y modificación de usos	360
Artículo 223 Información y publicidad en las obras	360
SECCIÓN CUARTA. Las infracciones y las sanciones en materia de bienes y espacios del patrimonio arquitectónico, histórico, cultural, natural y paisajístico	
Artículo 224 Actos con incidencia en bienes o espacios de valor arquitectónico, histórico o cultural	360
Artículo 225 Actos con incidencia en espacios o bienes de valor natural o paisajístico	360
SECCIÓN QUINTA. Las infracciones y las sanciones en materia de inspección	
Artículo 226 Actos que supongan obstaculización a la labor inspectora	361
DISPOSICIONES ADICIONALES	
Primera La situación legal de fuera de ordenación	362
Segunda Actualización de la cuantía de las multas	365
Tercera Comisiones Provinciales de Valoraciones	365
Cuarta Reservas mínimas establecidas por la Ley de Áreas de Transporte de Mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía	366

Quinta Medidas cautelares para la plena eficacia de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional	367
Sexta Efectos derivados de la aprobación de planes y programas de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública	367
Séptima	368
Octava Contenido del informe de incidencia territorial sobre los Planes Generales de Ordenación Urbanística	368
Novena Caracterización del suelo de uso turístico	369
Décima Recuperación de dotaciones y aprovechamiento público en actuaciones irregulares en suelo urbano	369
Undécima Actuaciones de relevancia autonómica	371
Duodécima Seguimiento de la actividad de ejecución urbanística	373
Decimotercera Edificaciones anteriores a la Ley 9/1975, de 2 de mayo	373
Decimocuarta Inexigibilidad de licencia	374
Decimoquinta Régimen complementario del reconocimiento de asimilación al régimen de fuera de ordenación aplicable a las edificaciones aisladas de uso residencial situadas en una parcelación urbanística en suelo no urbanizable para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 185.1 y en las que concurran los requisitos previstos en el artículo 183.3	376

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera Disposiciones de inmediata aplicación: Régimen urbanístico y valoraciones del suelo	378
Segunda Planes e instrumentos existentes	379
Tercera Planes e instrumentos en curso de ejecución	380
Cuarta Planes e instrumentos en curso de aprobación	381
Quinta Restantes planes e instrumentos	381
Sexta Conservación de urbanizaciones	381
Séptima Ordenación urbanística en los municipios sin planeamiento general	381
Octava Municipios con relevancia territorial	381
Novena Legislación aplicable con carácter supletorio	382

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

DISPOSICIÓN DEROGATORIA Única	383
--------------------------------------	-----

DISPOSICIONES FINALES

DISPOSICIÓN FINAL Única	384
--------------------------------	-----

GRÁFICOS Y CUADROS	385
---------------------------	-----

REFERENCIAS LEGISLATIVAS Y NORMATIVAS	408
--	-----

ÍNDICE DE MATERIAS	415
---------------------------	-----

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 ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. ANTECEDENTES

Así como la Exposición de Motivos de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1956 aludía a las Leyes de Ensanche y Extensión de julio de 1892 y de Saneamiento y Mejora Interior de marzo de 1895, entre otras, como los antecedentes de la legislación urbanística española que con ella hoy sabemos que se iniciaba, en nuestro caso tenemos que remontarnos, precisamente, a la citada Ley del Suelo de mayo de 1956, considerándola como punto de partida de la cultura urbanística que se ha ido fraguando y consolidando a lo largo de la segunda mitad del siglo XX.

Efectivamente, nuestro acervo cultural urbanístico, que pone el acento en la función pública del urbanismo, en la dirección y el control público de la actividad urbanística, en el desarrollo planificado de nuestras ciudades, en el rescate para la comunidad de plusvalías obtenidas en la actividad urbanística, en la construcción de ciudades con una distribución equilibrada entre suelos con usos lucrativos y equipamientos públicos, nuestro acervo cultural urbanístico, decimos, se ha ido construyendo en los últimos decenios en la progresión que las sucesivas Leyes urbanísticas estatales de 1956, 1975, 1990 han ido marcando en la consolidación de tales principios, asentados en la vigente Constitución Española.

Desde que se transfieren los medios para el ejercicio de las competencias en materia de urbanismo a la Comunidad Autónoma de Andalucía en 1979, la Administración autonómica emprende una decisiva política de fomento de la planificación urbanística, cuyo resultado es que en la actualidad la inmensa mayoría de nuestros municipios cuenta con una figura general de planeamiento urbanístico y, en líneas generales, es aceptada por la sociedad andaluza la función pública del urbanismo, realidad que ha constituido uno de los puntos de partida en la elaboración del presente texto legislativo.

Por estas razones no se estimó necesario elaborar una legislación urbanística propia, sino que se entendió que el marco legislativo estatal era un marco suficiente para el ejercicio de sus competencias en esta materia, sin perjuicio de ir produciendo las disposiciones normativas autonómicas de carácter organizativo necesarias para el ejercicio de estas competencias. Asimismo, se aprueba la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía¹, que complementa el sistema normativo de la planificación territorial, sirviendo de referente a la ordenación urbanística.

¹LOTA

En este marco, la Sentencia 61/1997, de 20 de marzo, del Tribunal Constitucional², vino a deslindar las competencias que tienen el Estado y las Comunidades Autónomas en materia de establecimiento del régimen de la propiedad del suelo y de la ordenación urbanística.

Tras dicha sentencia, el Parlamento de Andalucía aprobó la Ley 1/1997, de 18 de junio, por la que se aprueban con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen de suelo y ordenación urbana³, que básicamente recupera como texto legislativo propio de la Comunidad Autónoma de Andalucía la parte anulada del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992⁴, de 26 de junio. Posteriormente, las Cortes Generales aprobaron la Ley 6/1998⁵, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y sobre la que el Tribunal Constitucional ha dictado la Sentencia 164/2001, de 11 de julio, que ha estimado parcialmente los recursos interpuestos en su día; contra ésta y, además de declarar inconstitucional algunos preceptos de la citada norma, ha expresado el sentido en el que se han de interpretar determinados artículos para que éstos no incurran en inconstitucionalidad. Con ello quedan delimitadas las materias que han de considerarse propias del Estado, y en cuyo marco se ha de desarrollar esta Ley.

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

II. OBJETIVOS DE LA LEY

Si bien es cierto, como ha quedado dicho, que en el momento de recibir Andalucía las transferencias en materia de urbanismo se estimó que el marco legislativo estatal existente era el idóneo para el ejercicio de las competencias exclusivas en esta materia, no es menos cierto que, con posterioridad, se ha ido poniendo de manifiesto la necesidad de que Andalucía cuente con una legislación que, al mismo tiempo que responda mejor a su realidad territorial, social, económica, natural y cultural, dé respuesta a las demandas sociales que se están planteando en los albores del nuevo siglo, así como que sea una legislación que mejore los instrumentos de planificación y gestión urbanística existentes, de acuerdo con la experiencia acumulada hasta la fecha.

La Ley es, pues, innovadora por cuanto la experiencia aconseja la renovación de la legislación urbanística en vigor, pero se sustenta al mismo tiempo en el acervo cultural urbanístico acumulado en las etapas anteriores, que constituye nuestro principal patrimonio en esta materia. Se trata de buscar las respuestas más eficaces a las demandas que hoy presenta el desarrollo de la actividad urbanística en Andalucía, en un justo equilibrio entre intereses públicos y privados. La Ley, en fin, mantiene el principio de la función pública del urbanismo y establece mecanismos para fomentar la iniciativa privada en el desarrollo de la actividad urbanística.

²STC1997

³LA1/1997

⁴TRLS92

⁵LS98. Ahora sustituida por el 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 (TRLSRU).

1. Una Ley para dotar a Andalucía de una legislación específica propia en materia de urbanismo, en el marco de la ordenación del territorio.

Las sucesivas Leyes estatales reguladoras del urbanismo han venido estableciendo un marco común y homogeneizador para el desarrollo de la actividad urbanística en la totalidad del territorio español, más atentas, como quizá no podía ser de otra manera, al desarrollo de esta actividad en las grandes ciudades que en las medias y pequeñas; ante ello, la primera referencia al acometer la elaboración de esta Ley ha sido, necesariamente, la propia especificidad y diversidad del territorio andaluz, su dinámica y rasgos socioeconómicos y la caracterización de su sistema de ciudades.

Por tanto, desde la referencia permanente a Andalucía, se han ido buscando las respuestas que una Ley que va a regular su ordenación urbanística tiene que dar a las necesidades específicas de su territorio. Además, esta referencia no ha sido una referencia teórica o generalizadora, pues la Comunidad Autónoma de Andalucía se ha ido dotando en estos decenios de ejercicio de la autonomía de un bagaje de conocimientos sobre su territorio que ha culminado con la aprobación por el Consejo de Gobierno, en mayo de 1999, de las Bases y Estrategias del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, que constituye el referente territorial de esta Ley. La caracterización de su sistema de ciudades, la consolidación de fenómenos de aglomeración urbana en un buen número de centros regionales, la peculiaridad del urbanismo del litoral y su expansión creciente, la identificación de redes de ciudades medias, la dispersión de los núcleos rurales por el conjunto del suelo andaluz, entre otras, son realidades que esta Ley reconoce.

Al mismo tiempo, el desarrollo de la Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en el nivel de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional⁶, a la vez que establece un mayor grado de precisión en el conocimiento del

⁶Artículo 10 de la LOTA:

"Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional establecen los elementos básicos para la organización y estructura del territorio en su ámbito, siendo el marco de referencia territorial para el desarrollo y coordinación de las políticas, planes, programas y proyectos de las Administraciones y Entidades Públicas así como para las actividades de los particulares".

Artículo 11 de la LOTA:

"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) El esquema de las infraestructuras básicas y la distribución de los equipamientos y servicios de ámbito o carácter supramunicipal necesarios para el desarrollo de los objetivos propuestos.*
 - c) La indicación de las zonas para la ordenación y compatibilización de los usos del territorio y para la protección y mejora del paisaje, de los recursos naturales y del patrimonio histórico y cultural, estableciendo los criterios y las medidas que hayan de ser desarrolladas por los distintos órganos de las Administraciones Públicas.*
 - d) 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 los mismos.*
 - e) La concreción de aquellas determinaciones del plan cuya alteración precisará su revisión a los efectos del artículo 26, apartado 2.*
 - f) Las previsiones para el desarrollo, seguimiento y ejecución del plan.*
 - g) Los demás aspectos que el Consejo de Gobierno considere necesario incluir para la consecución de los objetivos del plan.*
- 2. El plan concretará la naturaleza y efectos de sus determinaciones con arreglo a lo previsto en el artículo 21".*

Artículo 12 de la LOTA:

"El plan constará de la siguiente documentación:

- a) Memoria informativa, que contendrán el análisis y diagnóstico de las oportunidades y problemas para la Ordenación del Territorio en el momento de la elaboración del plan.*
- b) Memoria de ordenación, que contendrá la definición de los objetivos y criterios 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, d), del artículo anterior.*
- c) Memoria económica con la estimación de las acciones comprendidas en el plan y el orden de prioridad de ejecución de las mismas.*
- d) Normativa, que contendrá las determinaciones de ordenación y de gestión del plan y la naturaleza de las mismas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 21.*

territorio a esas escalas, fija los criterios de planificación territorial y de interés supralocal para la ordenación urbanística. Desde tal consideración, esta Ley tiene como uno de sus objetivos desarrollar los instrumentos de relación, coordinación e incardinación entre la ordenación territorial y la urbanística.

En cualquier caso, Andalucía posee una gran dimensión territorial, de modo que la riqueza de su territorio, la diversidad de sus recursos económicos, naturales y culturales, y la multiplicidad de cuestiones de carácter urbanístico a las que hay que dar respuesta, han pesado también en la elaboración de esta Ley. Por ello, al dotar a la Comunidad Autónoma de Andalucía de una Ley sobre la ordenación urbanística ha de hacerse mediante una norma lo suficientemente flexible y dúctil para que sus instrumentos de planeamiento y gestión se adecuen a los requerimientos de todos y cada uno de sus 770 municipios, que pueden ser de pequeño o gran tamaño en términos de población o superficie, costeros e interiores, de crecimiento moderado o rápido, con demandas de suelos industriales o turísticos, con reconocidos espacios naturales que proteger, o con centros históricos que recuperar. En respuesta a esta realidad, la Ley apuesta por el Plan General de Ordenación Urbanística de cada municipio como el instrumento que, en cada caso, planifica su territorio a partir del diagnóstico de sus características, la detección de sus demandas y el modelo de ciudad del que quieran dotarse sus vecinos y responsables políticos.

2. Una Ley que apuesta por la calidad de vida de los ciudadanos y de las ciudades. Una Ley que apuesta por el desarrollo sostenible.

La lectura integrada de los mandatos constitucionales contenidos en los artículos 45, 46 y 47 de nuestra Carta Magna⁷ refleja con meridiana claridad la voluntad del constituyente de que los

e) Documentación gráfica, con planos de información y propuesta, a escala adecuada para la correcta comprensión de su contenido y determinaciones".

Artículo 13 de la LOTA:

"1. Corresponde al Consejo de Gobierno acordar la formulación de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, a propuesta del Consejero de Obras Públicas y Transportes de oficio o a instancia de las Corporaciones Locales.

2. Antes de elevar su propuesta, el Consejero de Obras Públicas y Transportes dará audiencia a las Corporaciones Locales afectadas por el ámbito del Plan.

3. El acuerdo 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. Redactado el plan, se someterá a información pública, por un plazo no inferior a dos meses, y audiencia a las Administraciones y Entidades Públicas afectadas por razón de su competencia.

6. 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".

Artículo 14 de la LOTA:

"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 planificación territorial y, en su caso, respetará las áreas definidas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el artículo 7, apartado 1, c), de esta Ley".

Artículo 15 de la LOTA:

"Cuando las Corporaciones Locales insten la formulación de Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, la iniciativa deberá estar refrendada por los acuerdos plenarios de los Ayuntamientos de al menos los tres quintos de los municipios incluidos en el ámbito del plan, siempre que estos municipios agrupen al menos la mitad de la población de dicho ámbito".

Artículo 16 de la LOTA:

"El Consejo de Gobierno podrá acordar la elaboración de bases o estrategias subregionales, con ámbito general o para sectores determinados. Dichos documentos, cuya aprobación corresponderá al Consejo de Gobierno, tendrán carácter preparatorio de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional".

⁷Constitución Española, 1978 (CE)

Artículo 45:

"1. Todos tienen el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, así como el deber de conservarlo.

derechos de todos a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, y de los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, puedan ser ejercidos en ciudades y pueblos cuya conservación, así como el enriquecimiento de su patrimonio histórico, cultural y artístico, estén garantizados por los poderes públicos. Por su parte, el Estatuto de Autonomía para Andalucía, en los apartados 5.º y 6.º de su artículo 12.3⁸, insiste en los mismos principios de calidad de vida, vinculada a la protección de la naturaleza y del medio ambiente y al desarrollo de los equipamientos sociales, y de protección del paisaje y del patrimonio histórico-artístico, como uno de los objetivos del ejercicio de los poderes por nuestra Comunidad Autónoma.

Ante ello, esta Ley se plantea como uno de sus objetivos en el ámbito que regula dotar de contenido normativo positivo los mandatos constitucionales y estatutarios mencionados. Ello significa, simultáneamente, conseguir mayores grados de cohesión e integración social a través de la distribución de usos y equipamientos en las ciudades; hacer de éstas espacios de convivencia y espacios vividos, a través de las dotaciones necesarias y de la recualificación y reequipamiento de aquellos sectores urbanos que lo precisen, o establecer criterios propios de protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico y cultural, en coordinación con la legislación sectorial existente. Particularmente, la preocupación por el acceso a una vivienda digna ha llevado a establecer disposiciones que garanticen el suelo suficiente destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública determinados reglamentariamente.

El uso racional y sostenible de los recursos naturales, la protección del medio ambiente y del paisaje y específicamente la protección y adecuada utilización del litoral constituyen fines específicos, también, de esta Ley. Tales principios son instrumentados a lo largo de su texto, desde el objeto y contenidos básicos de los planes urbanísticos, a la clasificación de los suelos, o a la tipificación de las infracciones y sanciones. En el litoral, junto a otras determinaciones, se garantiza el uso público de los terrenos de la Zona de Servidumbre de Protección cuando estén incluidos en ámbitos que se pretendan urbanizar.

3. Una Ley que apuesta por la mejora de la ciudad existente.

2. Los poderes públicos velarán por la utilización racional de todos los recursos naturales, con el fin de proteger y mejorar la calidad de la vida y defender y restaurar el medio ambiente, apoyándose en la indispensable solidaridad colectiva.

3. Para quienes violen lo dispuesto en el apartado anterior, en los términos que la ley fije se establecerán sanciones penales o, en su caso, administrativas, así como la obligación de reparar el daño causado".

Artículo 46:

"Los poderes públicos garantizarán la conservación y promoverán el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico de los pueblos de España y de los bienes que lo integran, cualquiera que sea su régimen jurídico y su titularidad. La ley penal sancionará los atentados contra este patrimonio".

Artículo 47:

"Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos".

⁸Según la Ley Orgánica 6/1981, de 30 de diciembre, Estatuto de Autonomía para Andalucía. (Vigente hasta el 20 de marzo de 2007): "5. El fomento de la calidad de vida del pueblo andaluz, mediante la protección de la naturaleza y del medio ambiente, y el desarrollo de los equipamientos sociales, con especial atención al medio rural. 6. La protección y realce del paisaje y del patrimonio histórico-artístico de Andalucía".

Actualmente, artículo 10 de la Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía (EAA).

Todavía a principios del siglo XX las ciudades, en su mayoría, continuaban circunscritas al espacio delimitado por sus murallas medievales, produciéndose a lo largo de dicha centuria un fuerte crecimiento poblacional y la expansión física de las mismas, expansión que ha sido el resultado del crecimiento demográfico, los movimientos migratorios, el desarrollo industrial y la economía de servicios. Actualmente el crecimiento natural de la población se ha estabilizado, las migraciones campo-ciudad se han visto frenadas y más de las tres cuartas partes de la población andaluza reside en núcleos de más de 10.000 habitantes. El urbanismo del siglo XXI tiene, pues, como principal reto atender a la conservación, rehabilitación y recualificación de la ciudad existente, frente a la imperiosa demanda de más suelo para urbanizar que ha sido su rasgo más característico a lo largo del siglo XX.

Dentro del concepto de ciudad existente hay que hacer una distinción entre la ciudad histórica y los ensanches del siglo XX. La atención a la ciudad histórica es tarea ya tradicional en nuestra práctica urbanística, dando primacía a criterios de conservación y rehabilitación, pero ahora es necesario poner el acento, además, en la recuperación de la ciudad histórica como espacio social, como espacio económico y como espacio vivido. Por otra parte, muchos de nuestros ensanches, barriadas y periferias han crecido sin las condiciones de calidad, equipamientos y servicios que hoy demanda nuestra sociedad; por ello se hace necesario contar con instrumentos urbanísticos que faciliten la reurbanización y el reequipamiento de la ciudad existente. Con este objetivo, la Ley amplía los destinos posibles de los patrimonios públicos de suelo, regula con mayor rigor los deberes de edificación, conservación y rehabilitación en el conjunto de la ciudad, y establece medidas tendentes al equilibrio de las dotaciones cuando se prevean cambios de usos significativos en dichos sectores urbanos.

4. Una Ley que apuesta por la intervención pública en el mercado del suelo.

Volviendo a nuestro texto constitucional, el ya mencionado artículo 47 advierte de la obligación de los poderes públicos para proceder a regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación y exige que la comunidad participe en las plusvalías que genere la acción urbanística.

En desarrollo de este mandato, y desde el entendimiento del urbanismo como una función pública, en esta Ley se avanza en los mecanismos de intervención pública en el mercado del suelo, con el objetivo de que dicha intervención sirva para regular, en aras del interés general, los precios del suelo en un mercado generalmente caracterizado por su carácter alcista y la escasa flexibilidad de la oferta. Para conseguirlo mantienen en la Ley los instrumentos ya existentes del derecho de superficie, los derechos de tanteo y retracto y, particularmente, se legisla sobre los patrimonios públicos de suelo, institución que deben constituir no sólo los municipios, sino también la Administración de la Junta de Andalucía, a fin de dotarse de recursos para la actuación urbanística pública en su sentido más amplio, pero manteniendo la prioridad de su destino a viviendas protegidas.

Es decir, por una parte se amplían los destinos de los bienes constitutivos de los patrimonios públicos de suelo a las actuaciones de mejora de la ciudad y, especialmente, en las áreas que requieren una intervención integrada de rehabilitación, y, por otra parte, se posibilita que desde el Plan General de Ordenación Urbanística o desde el Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional se puedan establecer reservas de terrenos sobre cualquier clase de suelo, incluidas todas las categorías de suelo no urbanizable, en el entendimiento de que la mejor garantía para que determinados suelos cumplan su función estratégica de protección o de vertebración territorial es su incorporación a esos patrimonios públicos.

Asimismo, con el objetivo de dotar a dichas Administraciones de suelo para desarrollar las políticas urbanísticas públicas, esta Ley fija como participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística el máximo permitido por la legislación estatal.

Con el mismo objetivo de mediar en el mercado del suelo, interviniendo con mayor rigor y agilidad en los procesos expropiatorios, la Ley crea las Comisiones Provinciales de Valoraciones⁹, en sustitución de los Jurados de Expropiación Forzosa¹⁰, órganos que entenderán de las expropiaciones que efectúen las Entidades Locales y la Administración de la Junta de Andalucía.

5. Una Ley que define, precisa y delimita los deberes y derechos de los propietarios del suelo.

⁹Decreto 85/2004, de 2 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de las Comisiones Provinciales de Valoraciones en Andalucía (RCPV)

¹⁰Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa (LEF):

Artículo 31:

"Si el propietario rechazara el precio fundado ofrecido por la Administración, se pasará el expediente de justiprecio al Jurado Provincial de Expropiación".

Artículo 32:

"1. El Jurado Provincial de Expropiación que se constituirá en cada capital de provincia, estará formado por un Presidente, que lo será el Magistrado que designe el Presidente de la Audiencia correspondiente, y los siguientes cuatro Vocales:

a) Un Abogado del Estado de la respectiva Delegación de Hacienda.

b) Dos funcionarios técnicos designados por la Delegación de Hacienda de la provincia, que serán nombrados según la naturaleza de los bienes a expropiar.

Letra b) del número 1 del artículo 32 redactada, con efectos de 1 de enero de 2013 y vigencia indefinida, por el apartado uno de la disposición final segunda de la Ley 17/2012, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2013 («B.O.E.» 28 diciembre). Vigencia: 1 enero 2013 Efectos / Aplicación: 1 enero 2013

c) Un representante de la Cámara Oficial Sindical Agraria, cuando la expropiación se refiera a propiedad rústica, y un representante de la C. N. S. respectiva en los demás casos.

d) Un Notario de libre designación por el decano del Colegio Notarial correspondiente.

e) El Interventor territorial de la provincia o persona que legalmente le sustituya.

Letra e) del número 1 del artículo 32 introducida, con efectos de 1 de enero de 2013 y vigencia indefinida, por el apartado dos de la disposición final segunda de la Ley 17/2012, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2013 («B.O.E.» 28 diciembre). Vigencia: 1 enero 2013 Efectos / Aplicación: 1 enero 2013

2. Se constituirán Jurados de Expropiación en las ciudades de Ceuta y Melilla, de composición análoga a la expresada en los párrafos anteriores, y presididos por el Juez de Primera Instancia de cada una de dichas plazas".

Artículo 33:

"1. Para que los Jurados de Expropiación puedan válidamente constituirse y adoptar acuerdos será precisa, en primera convocatoria, la asistencia de todos sus miembros, y en segunda, la del Presidente y dos Vocales, uno de los cuales será el mencionado en el apartado a) o en el b) del artículo anterior, y el otro, el del apartado c) o el d) de dicho artículo.

2. Los Jurados decidirán por mayoría de votos sobre los asuntos objeto de su competencia.

3. En el Reglamento que se dicte en ejecución de esta Ley se regulará todo lo relativo al régimen de incompatibilidades, excusas, asistencias, dietas, que habrán de ser a cargo del expropiante, sanciones y sustituciones de los miembros de los Jurados de expropiación.

4. Las funciones administrativas y subalternas de los Jurados que se crean por esta Ley estarán a cargo del personal adscrito a los Gobiernos Civiles, en los que se organizarán los servicios necesarios, actuando de Secretario de aquél un funcionario del Cuerpo Técnico-Administrativo designado por el Gobernador.

Téngase en cuenta que los Gobernadores Civiles han sido suprimidos por la Ley 6/1997, 14 abril, de Organización y Funcionamiento de la Administración General del Estado («B.O.E.» 15 abril), asumiendo los Delegados del Gobierno las competencias que la legislación vigente les atribuía".

Artículo 34

"El Jurado de Expropiación, a la vista de las hojas de aprecio formuladas por los propietarios y por la Administración, decidirá ejecutoriamente sobre el justo precio que corresponda a los bienes o derechos objeto de la expropiación".

Artículo 34 redactado por el artículo 48 de la Ley 14/2000, 29 diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y del orden social («B.O.E.» 30 diciembre). Vigencia: 1 enero 2001

Artículo 35:

"1. La resolución del Jurado de Expropiación habrá de ser necesariamente motivada, razonándose los criterios de valoración seguidos por el mismo en relación con lo dispuesto en esta Ley.

2. Esta resolución, que se notificará a la Administración y al propietario, ultimaré la vía gubernativa, y contra la misma procederá tan sólo el recurso contencioso-administrativo.

3. La fecha del acuerdo constituirá el término inicial para la caducidad de la valoración establecida en el artículo 58 de esta Ley".

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 16

Los derechos de la propiedad del suelo, reconocidos por nuestro ordenamiento jurídico, han de ser ejercidos en perfecta concordancia con la función social que la Constitución Española asigna a tal propiedad. En consecuencia, es necesario fijar un claro marco de relación entre los derechos y deberes de la propiedad del suelo; donde se establezca un correcto equilibrio entre el derecho que asiste a cada propietario para la explotación económica de sus bienes y los deberes que derivan precisamente de esos derechos, así como donde se plantee y regule adecuadamente las relaciones entre el ejercicio individualizado del derecho de propiedad y el interés general.

La Ley 6/1998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, fundamentándose en el artículo 149.1 de la Constitución Española¹¹ y en el principio en éste fijado de la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de sus derechos y deberes constitucionales, ha establecido tres grandes clases de suelo (suelo urbano, urbanizable y no urbanizable), a los efectos de la determinación de la valoración de dichas clases de suelo y de los deberes y derechos básicos de los propietarios de los mismos. El Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes, ha modificado en este aspecto la regulación contenida en la Ley de Régimen del Suelo y Valoraciones. Este marco normativo ha de ser interpretado de acuerdo con la Sentencia del Tribunal Constitucional 164/2001, de 11 de julio.

Esta Ley, dentro del ámbito estricto del ejercicio de las competencias en materia de urbanismo, pormenoriza los criterios para la adscripción del suelo a cada una de las clases mencionadas, así como a las diferentes categorías en las que se subdividen, a su vez, los suelos urbanos, urbanizables y no urbanizables. Asimismo, la Ley precisa y define en positivo los derechos y deberes inherentes a cada una de ellas, detallando los usos y actividades permitidos, de acuerdo con su régimen.

6. Una Ley que precisa el marco competencial interadministrativo, y que desarrolla el principio de subsidiariedad y los instrumentos de concertación, colaboración y coordinación interadministrativa.

La Constitución Española ha consagrado la separación competencial entre las distintas Administraciones territoriales; sin que ello quiera decir que no se asista a una confluencia de diferentes competencias sobre un mismo territorio. Se hace necesario, pues, la determinación de un marco claro en este terreno, porque, junto al reconocimiento de las distintas esferas competenciales, significa también la asunción de las obligaciones inherentes a su ejercicio, por parte de la Administración responsable.

Este criterio, que puede expresarse con carácter general, cobra especial importancia en el caso de la legislación urbanística, al residir la mayor parte de las competencias en el ámbito local, si bien se ha reservado a la Administración General del Estado primero, y a la autonómica desde 1978, la apreciación de los intereses supralocales y el control de legalidad. Esta situación deriva hacia la existencia de una concurrencia competencial en determinadas materias, que en unos casos da lugar a una tutela «de facto» de la Administración autonómica sobre la municipal, o bien a una indeterminación de la competencia efectiva, que puede llevara la desprotección de determinados derechos ciudadanos.

¹¹Artículo 149.1 de la CE. Materias de competencia exclusiva del Estado.

Desde esta consideración, y en desarrollo del principio de subsidiariedad plasmado, a su vez, en el Pacto Local Andaluz, esta Ley avanza en la asignación de competencias en materia de urbanismo a los municipios andaluces, asignación que ha tenido un antecedente inmediato en la delegación de competencias urbanísticas en dichos municipios que se hiciera a través del Decreto 77/1994, de 5 de abril, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, determinándose los órganos a los que se atribuyen. Se refuerza con esta Ley el ámbito de decisión y responsabilidad local en materia de urbanismo, sin que ello quiera decir que la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía deje de ejercer sus competencias efectivas en las cuestiones que le son propias.

Al mismo tiempo, y partiendo de la constatación de situaciones de confluencia competencial, la Ley desarrolla instrumentos de concertación, colaboración y coordinación interadministrativa, con la voluntad expresa de que se proceda a un ejercicio compartido de las competencias cuando a ello haya lugar, o se concierten los intereses sectoriales que coinciden en un mismo territorio. En este sentido deben ser destacados instrumentos tales como la posibilidad de creación de consorcios o empresas mixtas interadministrativas, o las denominadas Áreas de Gestión Integradas, así como la expresa mención a la colaboración entre Administraciones para la prestación de asistencia a las Entidades Locales en materia de urbanismo.

7. Una Ley que apuesta por los principios de participación pública, transparencia, publicidad y concurrencia.

Los diferentes intereses privados, además del interés público general, que compiten en la construcción y gestión de la ciudad exigen que se establezca un marco adecuado donde se manifieste esta interrelación o contraste de intereses. Para ello, desde la Ley se respetan los principios de publicidad y participación pública en los actos administrativos que vayan a contener las principales decisiones de planificación y ejecución urbanística, en el entendimiento de que con ello se garantiza la transparencia de los mismos y se permite la concurrencia de los afectados y/o de los interesados. Ello se traduce tanto en la reglamentación de los actos sujetos a información pública como en el establecimiento por Ley de registros de acceso público para la consulta ciudadana.

En este mismo orden de cosas, desde la Ley se regula la figura del convenio urbanístico, que puede ser suscrito bien entre Administraciones Públicas, o entre éstas y privados, y cuya finalidad es tanto la de establecer los términos de colaboración como la de procurar un más eficaz desarrollo de la gestión urbanística. Los convenios no podrán, en ningún caso, condicionar la función pública de la actividad urbanística, debiendo quedar salvaguardada la integridad de la potestad de planeamiento, y quedando sujetos a los principios de transparencia y publicidad.

8. Una Ley que persigue la simplificación y agilización de los procesos de planificación y ejecución del planeamiento.

La consideración de los distintos intereses públicos y privados que están en juego en el proceso de planificación y construcción de una ciudad conduce, inevitablemente, a establecer una serie de garantías en atención a los mismos, y ello en ocasiones se ha valorado negativamente por lo que pueda conllevar de ralentización de los sucesivos actos administrativos.

Uno de los objetivos perseguidos por esta Ley, sin menoscabo de los instrumentos que garanticen la salvaguarda de los legítimos intereses públicos y privados que operan en la construcción de la ciudad, ha sido, pues, introducir mecanismos e instrumentos para agilizar, simplificar y flexibilizar los procedimientos de elaboración tanto de los instrumentos de planificación como de los de gestión y ejecución del planeamiento. Ello se traduce, en unos casos, en el acortamiento de determinados plazos en la tramitación de documentos, en la concurrencia de los informes sectoriales en la misma fase de tramitación, o en la flexibilización y simplificación de los instrumentos de planeamiento. Otros mecanismos introducidos con la voluntad de alcanzar este objetivo han sido ya citados, como son las Comisiones Provinciales de Valoraciones, que se pretende que sean un instrumento profesional y ágil en la resolución de las valoraciones de las expropiaciones, o los propios convenios urbanísticos, como instrumentos de concertación de la actividad urbanística.

En especial, se ha flexibilizado y agilizado la ejecución del planeamiento a través de la regulación de los sistemas de gestión contemplados en la misma, introduciéndose la reparcelación, que puede ser forzosa y económica, en todos los sistemas de ejecución, así como la figura del agente urbanizador.

III. CONTENIDO DE LA LEY

La Ley se estructura en siete Títulos, además de un Título Preliminar, y las disposiciones adicionales, transitorias, derogatoria y final.

El Título Preliminar contiene las disposiciones generales, donde se define el objeto de la Ley y de la actividad urbanística, así como se precisan los fines específicos de la misma. La cooperación interadministrativa, el fomento a la iniciativa privada y la participación ciudadana figuran como criterios rectores de esta norma. La definición de la actividad urbanística como función pública y la identificación de los fines de la misma constituyen, asimismo, el marco de referencia general de toda la Ley.

El Título I, comprensivo de la ordenación urbanística, tras enumerarlos, desarrolla extensa y pormenorizadamente el régimen de los instrumentos de planeamiento y de otras figuras complementarias, regulando el concepto, objeto y determinaciones, distinguiendo entre los incluidos en el denominado «planeamiento general»: Los Planes Generales de Ordenación Urbanística, para todo el término municipal, y los novedosos Planes de Ordenación Intermunicipal, para ordenar terrenos colindantes situados en dos o más términos municipales, y Planes de Sectorización, destinados a ordenar las condiciones del cambio de categoría del suelo urbanizable no sectorizado, y los incluidos en los denominados «planes de desarrollo»: Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle; igualmente, regula la figura de los Catálogos, y prevé las llamadas Determinaciones Complementarias sobre ordenación, programación y gestión que habrán de cumplir los Planes Generales y Parciales al ordenar determinadas áreas urbanas y sectores, así como las aplicables a unidades de ejecución, sistema de actuación y plazos.

Concluye esta primera parte con la regulación de los restantes instrumentos de ordenación, contemplando, como novedad, las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, las Ordenanzas Municipales de Edificación y las Ordenanzas Municipales de Urbanización.

La Ley configura el Plan General de Ordenación Urbanística como el instrumento que determina la ordenación urbanística general del municipio, estableciéndose que sus contenidos deben desarrollarse de acuerdo con los principios de máxima simplificación y proporcionalidad

según las características de cada municipio. El Plan ordena urbanísticamente la totalidad del término municipal, de acuerdo con sus características y las previsiones a medio plazo, distinguiendo dos niveles de determinaciones: Las referidas a la ordenación estructural y las referidas a la ordenación pormenorizada, cuya finalidad es tanto la de atender a la simplificación del documento normativo como la de deslindar lo que, para su aprobación, ha de ser competencia autonómica o municipal. La ordenación estructural define la estructura general y orgánica del modelo urbanístico-territorial propuesto, atribuyéndose la competencia para su aprobación a la Comunidad Autónoma. La ordenación pormenorizada, por su parte, está conformada por la ordenación urbanística detallada y la precisión de usos.

Como ya ha quedado apuntado, el Plan de Ordenación Intermunicipal, con las determinaciones propias de un Plan General de Ordenación Urbanística, tiene por objeto establecer la ordenación de terrenos colindantes concretos, situados en dos o más términos municipales, que deban ser objeto de una actuación urbanística unitaria. Por su parte, el Plan de Sectorización tiene la facultad de ordenar las condiciones del cambio de categoría del suelo urbanizable no sectorizado al suelo sectorizado u ordenado.

La formulación y aprobación de las Normativas Directoras corresponde a la Comunidad Autónoma y tiene diversas finalidades, tales como la de modular los contenidos de los Planes de acuerdo con las características de los municipios, o la de establecer contenidos estándares o soluciones-tipo a las cuestiones que más; frecuentemente se plantean en los Planes, de modo que éstos puedan remitirse a las Normativas Directoras y simplificar así parte de su normativa. Por su parte, las Ordenanzas Municipales de Edificación y las Ordenanzas Municipales de Urbanización, cuya formulación y aprobación definitiva corresponde a cada municipio, completan la ordenación urbanística establecida en los planes en los contenidos que no deben formar parte necesariamente de ellos conforme a esta Ley; su modificación o continuidad en el tiempo se hace independiente de la vigencia del Plan General de Ordenación Urbanística, y debe cumplir, asimismo, el objetivo de simplificar el documento del Plan General.

La minuciosa regulación de la elaboración, aprobación, vigencia e innovación de los instrumentos de planeamiento, incluidos los actos preparatorios, contiene una referencia específica a los convenios urbanísticos de planeamiento, tanto los de carácter interadministrativos como los que se suscriban con personas públicas o privadas, y a la publicidad y participación de los interesados.

Igualmente, en este Título la Ley regula las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, como actividades consideradas de utilidad pública o interés social, con incidencia en la ordenación urbanística y compatibles con ésta, y cuya implantación sea procedente o necesaria en este tipo de suelo.

El Título II desarrolla el régimen urbanístico del suelo. Siguiendo la clasificación establecida por la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones¹², en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable, y de los derechos y deberes inherentes a los mismos, esta Ley, en base a criterios de orden estrictamente urbanísticos, define y precisa el contenido urbanístico legal de los derechos y deberes de los propietarios y su régimen, con especificación de los usos permitidos en cada clase y categoría de suelo.

Dentro del suelo urbano se diferencian con precisión las categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado, siendo este último aquél que o bien carece de

¹²Ahora el TRLSRU.

urbanización adecuada, precisa de una renovación o rehabilitación integral, o bien tiene atribuido por el instrumento de planeamiento un aprovechamiento objetivo considerablemente mayor.

En la Ley se ha hecho un esfuerzo para precisar los criterios por los que determinados terrenos deben ser excluidos del proceso urbanizador a través de su clasificación como suelo no urbanizable, pudiendo establecer el Plan General categorías dentro de esta clase de suelo. En este sentido, se identifican las razones por las que determinados terrenos han de preservarse del proceso urbanizador: En unos casos estas razones residen en sus valores naturales, ambientales y paisajísticos que pueden estar ya reconocidas en legislaciones sectoriales o bien que sea el propio Plan General el que les conceda dicha condición; en otros supuestos se hace necesario también preservar determinados terrenos del proceso urbanizador por estar expuestos a riesgos naturales o tecnológicos, o por la necesidad de ubicar en ellos determinadas actividades o usos, que han de estar necesariamente alejados de la ciudad. Criterios de sostenibilidad, crecimiento racional y ordenado de la ciudad y las propias características estructurales del municipio determinarán, asimismo, la clasificación de ciertos terrenos como suelo no urbanizable.

En base a lo expuesto, y como ya quedó apuntado, el Plan General de Ordenación Urbanística puede establecer hasta cuatro categorías de suelo no urbanizable: El de especial protección por legislación específica, el de especial protección por la planificación territorial o urbanística, el de carácter natural o rural, y el no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado. Carácter novedoso tiene la categoría de suelo no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado, que se define como el que da soporte físico a asentamientos dispersos de carácter estrictamente rural y que responden a ciertos procesos históricos, como han podido ser iniciativas de colonización agraria, que precisan de determinadas dotaciones urbanísticas, pero que por su funcionalidad y carácter disperso no se consideran adecuados para su integración en el proceso urbano propiamente dicho.

Dentro del suelo urbanizable se diferencia el suelo urbanizable ordenado, el suelo urbanizable sectorizado y el suelo urbanizable no sectorizado. El primero es aquél para el que el Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada y no precisa de desarrollo a través del Plan Parcial. El suelo urbanizable sectorizado lo integran los suelos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles de acuerdo con los criterios fijados en el Plan General, y precisa de un Plan Parcial de Ordenación para su desarrollo. Finalmente, el suelo urbanizable no sectorizado lo integran los restantes terrenos adscritos a esta clase, para cuya adscripción hay que tener en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, la capacidad de integrar los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible, precisando de un Plan de Sectorización para su transformación en suelo urbanizable sectorizado u ordenado.

Concluye este Título con la regulación de las Normas de Aplicación Directa para el suelo no urbanizable, y para el urbano cuando no se cuente con instrumento de planeamiento; con la regulación de las áreas de reparto a delimitar por el planeamiento general, y del aprovechamiento, distinguiendo el «objetivo», el «subjeto» y el «medio», y finalizando con el régimen de las parcelaciones.

En el **Título III se desarrollan los instrumentos de intervención en el mercado del suelo**. Se mantienen en esta Ley los instrumentos, ya existentes, de los derechos de tanteo y retracto, así como el derecho de superficie, sobre el que se hace una mera remisión a la legislación estatal; se crea la figura del patrimonio público de suelo, estableciendo dos tipos: El municipal y

el autonómico, por cuanto no sólo los municipios, sino también la Administración de la Junta de Andalucía, deben constituir, conservar y gestionar sus respectivos patrimonios públicos de suelo. Se mantiene su regulación actual como patrimonio separado, si bien su gestión puede ser atribuida a entidades dependientes de la Administración responsable; se flexibiliza la composición de los bienes integrantes del patrimonio público de suelo y se amplían los posibles destinos de este patrimonio para que, junto a su primigenia función de poner en el mercado suelo para vivienda con algún régimen de protección y otros usos de interés público, puedan contribuir globalmente a dotar a las Administraciones Públicas de recursos para la actuación pública urbanística, debiendo ser destacado su papel en la mejora de la ciudad en su sentido más amplio.

El Título IV se dedica a regular la actividad de ejecución de los instrumentos del planeamiento. Se mantiene el principio de que la actividad urbanística, y, por tanto, la ejecución del planeamiento, es una función pública, siendo responsabilidad de la Administración su dirección y control, sin perjuicio de la incentivación de la iniciativa privada a la que corresponde la ejecución directa.

En sus «disposiciones generales» define, en primer lugar, la actividad administrativa de ejecución, establece la organización y el orden de su desarrollo, y determina las formas de gestión de dicha actividad, bien sea mediante gestión pública, Gerencias Urbanísticas y Consorcios Urbanísticos constituidos por las Administraciones Públicas, así como convenios interadministrativos de colaboración y convenios urbanísticos de gestión con personas públicas o privadas; a continuación, y tras fijar los presupuestos para desarrollar la actividad de ejecución, regula los Proyectos de Urbanización y la figura de la Reparcelación, ampliando su objeto y extendiendo su aplicación a todos los sistemas de ejecución, como más adelante veremos.

Al regular la actuación por unidades de ejecución, y tras una serie de normas de carácter general sobre éstas, mantiene básicamente la regulación de los tres sistemas clásicos de actuación, dos de ellos públicos (expropiación y cooperación) y uno privado (compensación), si bien incorporando un conjunto de modificaciones en su regulación actual, con la finalidad de agilizar la tramitación, reduciendo plazos y estableciendo instrumentos que facilitan la gestión. Así, se ha ampliado el objeto de la reparcelación y extendido su aplicación a todos los sistemas de ejecución; la reparcelación puede ser forzosa, para caso de propietarios incumplidores, y económica, cuando se den determinadas condiciones. De igual modo, se introduce la figura del agente urbanizador diferenciado del propietario del suelo en los tres sistemas de ejecución, con diferentes procedimientos de incorporación, según los casos.

Con una finalidad y regulación similar a la figura del agente urbanizador, así como para reforzar los mecanismos de Intervención en la ciudad existente, se crea la figura del edificador, en sustitución del propietario incumplidor.

Se regula, asimismo, en este Título la posibilidad de que determinadas áreas, en cualesquiera de las clases de suelo, puedan quedar delimitadas en el planeamiento urbanístico mediante la figura de Áreas de Gestión Integrada, cuando sus características, los objetivos urbanísticos, la complejidad en la gestión o la necesidad de coordinación de diferentes Administraciones, sectoriales y/o territoriales, así lo aconsejen. Su delimitación comportaría la obligación de las distintas Administraciones implicadas de cooperar en su gestión y ejecución y la habilitación para la creación de un órgano consorcial, al que podrán atribuírsele el ejercicio del derecho de tanteo y retracto y el establecimiento y recaudación de precios públicos.

Se mejora la regulación del deber de conservación de las obras de urbanización y conservación de las edificaciones; en el caso de las obras de urbanización se regula la recepción de las obras, sus condiciones y responsables. En el caso de las edificaciones, se establece el deber de conservación y rehabilitación; se regula la inspección periódica en edificios y construcciones para determinar su estado de conservación y medidas a tomar; se determina la situación legal de ruina urbanística y la ruina física inminente, y se capacita al Ayuntamiento para intervenir en los casos de propietarios incumplidores.

En el **Título V se regula la expropiación forzosa por razón de urbanismo**. En él se mantiene la regulación del procedimiento de tasación conjunta y el de tasación individual. Se han ampliado los supuestos expropiatorios en las denominadas Actuaciones Singulares en suelo no urbanizable, así como en los casos de terrenos que resulten especialmente beneficiados por servicios y dotaciones establecidas en sus inmediaciones. También se pormenorizan y detallan los supuestos de incumplimiento de la función social de la propiedad y de sus deberes urbanísticos.

En el **Título VI se desarrolla la intervención administrativa en la edificación y usos del suelo**, cuyas disposiciones generales sobre las potestades administrativas dan paso a una amplia regulación de dicha intervención, comenzando por las licencias urbanísticas, precisando los actos sujetos a ellas, así como el procedimiento para su otorgamiento, y recogiendo las medidas de garantía y publicidad de la observancia de la ordenación urbanística. Se refuerzan las actuaciones de inspección urbanísticas dotando, tanto a los Ayuntamientos como a la Administración de la Junta de Andalucía, de unidades específicas para el cumplimiento de estos objetivos.

La minuciosa regulación de la protección de la legalidad urbanística parte de la base de que ésta pasa a ser una competencia municipal universal, sin que quepa la subrogación de la Administración de la Junta de Andalucía en todo tipo de actuaciones. Esta sí comparte la competencia en protección de la legalidad urbanística en aquellos casos en los que la infracción pueda tener una especial incidencia en la ordenación urbanística, tales como en los actos ejecutados en ausencia del planeamiento preciso para su legitimación, en el supuesto de parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable, aquellos actos que afecten a la ordenación estructural del planeamiento y todos aquellos que sean calificados de interés autonómico. En los casos de parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable, para su regulación, puede acudir bien a la expropiación o a la reparcelación forzosa para el reagrupamiento de parcelas.

El **Título VII regula las infracciones y sanciones**. La determinación de la Administración competente para la imposición de sanciones se regula de manera análoga a como se ha hecho en el caso de la protección de la legalidad; de esta forma la Comunidad Autónoma comparte las competencias con los municipios en los supuestos antes descritos, los de mayor incidencia o los de interés autonómico. En consonancia con ello, la cuantía de las multas se establece en función de su tipificación y gravedad, manteniendo la Administración que ha iniciado e instruido el expediente la competencia para su resolución.

Se ha ampliado el concepto de persona responsable de la comisión de una infracción urbanística, a los promotores o constructores de las obras e instalaciones, a los titulares, directores y explotadores de los establecimientos, y a los técnicos titulados directores de las obras o instalaciones. Asimismo, se determina la responsabilidad de los titulares o miembros de los órganos administrativos y funcionarios públicos, en razón de sus competencias y tareas.

Se ha procedido a una clasificación más precisa que en la legislación anterior de las infracciones y los tipos de éstas, considerándose entre las muy graves, junto a las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable, las infracciones que se producen en los de especial protección, dominio público y reservas para dotaciones; se han precisado las circunstancias agravantes y atenuantes y se han graduado, asimismo, los baremos de las sanciones. En los tipos específicos de infracciones y sanciones, junto a los de parcelación, los referidos a la materia de ejecución contraviniendo la ordenación urbanística y los atinentes a la edificación y uso del suelo, se incorporan los relativos a actuaciones en bienes protegidos por la ordenación urbanística, por razones de valor arquitectónico, histórico o cultural, así como los que incidan en espacios o bienes de valor natural o paisajístico, concluyendo con una referencia a los que supongan obstaculización a la labor inspectora.

En las **disposiciones adicionales** se recoge, entre otras determinaciones, las reguladoras de las novedosas Comisiones Provinciales de Valoraciones, como órganos dependientes de la Consejería de Gobernación y que entenderá de las expropiaciones que afecten a la Administración local y autonómica.

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

TÍTULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1 Objeto de la Ley

La presente Ley tiene por objeto la regulación de la actividad urbanística y el régimen de utilización del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, en la Comunidad Autónoma de Andalucía¹³.

Artículo 2 Actividad urbanística

1. La actividad urbanística es una función pública¹⁴ que comprende la planificación, organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, así como la transformación de éste mediante la urbanización y edificación y sus consecuencias para el entorno.

La actividad urbanística se desarrolla en el marco de la ordenación del territorio¹⁵.

En ejecución de esta Ley y en las respectivas esferas de competencia que ella les asigna, la actividad urbanística corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía y a los municipios.

2. Para el desarrollo de la actividad urbanística, la Administración Pública competente ejerce las siguientes potestades:

- a) Formulación y aprobación de los instrumentos de la ordenación urbanística.
- b) Intervención para el cumplimiento del régimen urbanístico del suelo.
- c) Determinación de la forma de gestión de la actividad administrativa de ejecución.
- d) Ejecución del planeamiento de ordenación urbanística y, en su caso, la dirección, inspección y control de dicha ejecución.
- e) Intervención en el mercado del suelo.
- f) Policía del uso del suelo y de la edificación y protección de la legalidad urbanística.

¹³Artículo 1 del TRLSRU ("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".

¹⁴Artículo 4.1 párrafo primero del TRLSRU ("Ordenación del territorio y ordenación urbanística"):

"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 (...)":

¹⁵LOTA. Artículos del 6 al 9, Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (Decreto 206/2006, de 28 de noviembre -POTA-).

Artículos 10 al 16, Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.

g) Sanción de las infracciones urbanísticas.

h) Cualesquiera otras que sean necesarias para la efectividad de los fines de la actividad urbanística.

3. La ordenación urbanística se rige, en el marco y de acuerdo con esta Ley, por los principios rectores de la política social y económica establecidos en los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución Española y los objetivos básicos contemplados en el artículo 12.3 del Estatuto de Autonomía para Andalucía¹⁶.

Véase D [ANDALUCÍA] 36/2014, 11 febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo («B.O.J.A.» 20 febrero)

Artículo 3 Fines específicos de la actividad urbanística

1. Son fines de la actividad urbanística los siguientes¹⁷:

¹⁶Constitución Española, 1978 (CE).

Artículo 45:

"1. Todos tienen el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, así como el deber de conservarlo.

2. Los poderes públicos velarán por la utilización racional de todos los recursos naturales, con el fin de proteger y mejorar la calidad de la vida y defender y restaurar el medio ambiente, apoyándose en la indispensable solidaridad colectiva.

3. Para quienes violen lo dispuesto en el apartado anterior, en los términos que la ley fije se establecerán sanciones penales o, en su caso, administrativas, así como la obligación de reparar el daño causado".

Artículo 46:

"Los poderes públicos garantizarán la conservación y promoverán el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico de los pueblos de España y de los bienes que lo integran, cualquiera que sea su régimen jurídico y su titularidad. La ley penal sancionará los atentados contra este patrimonio".

Artículo 47:

"Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

Según la Ley Orgánica 6/1981, de 30 de diciembre, Estatuto de Autonomía para Andalucía. (Vigente hasta el 20 de marzo de 2007): 5. El fomento de la calidad de vida del pueblo andaluz, mediante la protección de la naturaleza y del medio ambiente, y el desarrollo de los equipamientos sociales, con especial atención al medio rural. 6. La protección y realce del paisaje y del patrimonio histórico-artístico de Andalucía".

Actualmente, artículo 10 de la Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía (EAA).

¹⁷Artículo 3 del TRLSRU ("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) Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de las ciudades y del territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida en Andalucía.

b) Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales.

c) Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística.

d) Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, usos y formas de aprovechamiento, conforme a su función social y utilidad pública.

e) Garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamiento urbanos y el acceso a una vivienda digna a todos los residentes en Andalucía, evitando la especulación del suelo.

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".

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 27

f) Garantizar una justa distribución de beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad transformadora y edificatoria del suelo.

g) Asegurar y articular la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen por la acción urbanística.

h) Integrar el principio, reconocido en el artículo 14 de la Constitución Española y en el artículo 14 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, de igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquier otra condición o circunstancia personal o social, en la planificación de la actividad urbanística.

Letra h) del número 1 del artículo 3 introducida por el apartado 1.1 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

2. La ordenación urbanística establecida en los instrumentos de planeamiento, en el marco de la ordenación del territorio¹⁸, tiene por objeto, en todo caso:

a) La organización racional y conforme al interés general de la ocupación y los usos del suelo, mediante su clasificación y calificación.

b) La determinación, reserva, afectación y protección del suelo dotacional, entendiendo por éste el que deba servir de soporte a los servicios públicos y usos colectivos; es decir, las infraestructuras, parques, jardines, espacios públicos, dotaciones y equipamientos públicos, cualquiera que sea su uso.

c) El cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación de las construcciones y edificaciones existentes.

d) La fijación de las condiciones de ejecución y, en su caso, de la programación de las actividades de urbanización y edificación.

e) La formalización de una política de intervención en el mercado del suelo, especialmente mediante la constitución de patrimonios públicos de suelo, así como el fomento de la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

f) La protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural¹⁹.

g) La protección y adecuada utilización del litoral²⁰.

h) La incorporación de objetivos de sostenibilidad que permitan mantener la capacidad productiva del territorio, la estabilidad de los sistemas naturales, mejorar la calidad ambiental, preservar la diversidad biológica, y asegurar la protección y mejora del paisaje.

¹⁸ LOTA. Artículos del 6 al 9, Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (Decreto 206/2006, de 28 de noviembre -POTA-). Artículos 10 al 16, Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.

¹⁹ Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía (LPHA).

²⁰ Ley 22/1988, 28 julio, de Costas (LC). Decreto 141/2015, de 26 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía (PPCLA).

i) La promoción de la 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, garantizando una adecuada gestión para atender a las necesidades de mujeres y hombres.

Letra i) del número 2 del artículo 3 introducida por el apartado 1.2 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

j) El establecimiento de medidas para evitar la presencia en el territorio de edificaciones y asentamientos ejecutados al margen de la legalidad urbanística, incorporando al ordenamiento los procesos existentes cuando ello fuera compatible con la ordenación territorial y urbanística y demás normativa especial de aplicación, sin perjuicio del ejercicio de la potestad de disciplina urbanística.

Letra j) del número 2 del artículo 3 introducida por el apartado 1.2 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

Artículo 4 Cooperación y colaboración interadministrativas

Las Administraciones Públicas y las entidades a ellas adscritas o dependientes de las mismas en el ejercicio de la actividad urbanística se regirán por los principios de cooperación y colaboración²¹.

²¹ Artículo 31 del TRLSRU ("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 del TRLSRU ("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 del TRLSRU ("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".

Disposición adicional primera del TRLSRU ("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".

Artículo 140 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (LRJSP) ("Principios de las relaciones interadministrativas"):

"1. Las diferentes Administraciones Públicas actúan y se relacionan con otras Administraciones y entidades u organismos vinculados o dependientes de éstas de acuerdo con los siguientes principios:

a) Lealtad institucional.

b) Adecuación al orden de distribución de competencias establecido en la Constitución y en los Estatutos de Autonomía y en la normativa del régimen local.

c) Colaboración, entendido como el deber de actuar con el resto de Administraciones Públicas para el logro de fines comunes.

d) Cooperación, cuando dos o más Administraciones Públicas, de manera voluntaria y en ejercicio de sus competencias, asumen compromisos específicos en aras de una acción común.

e) Coordinación, en virtud del cual una Administración Pública y, singularmente, la Administración General del Estado, tiene la obligación de garantizar la coherencia de las actuaciones de las diferentes Administraciones Públicas afectadas por una misma materia para la consecución de un resultado común, cuando así lo prevé la Constitución y el resto del ordenamiento jurídico.

f) Eficiencia en la gestión de los recursos públicos, compartiendo el uso de recursos comunes, salvo que no resulte posible o se justifique en términos de su mejor aprovechamiento.

g) Responsabilidad de cada Administración Pública en el cumplimiento de sus obligaciones y compromisos.

h) Garantía e igualdad en el ejercicio de los derechos de todos los ciudadanos en sus relaciones con las diferentes Administraciones.

i) Solidaridad interterritorial de acuerdo con la Constitución.

2. En lo no previsto en el presente Título, las relaciones entre la Administración General del Estado o las Administraciones de las Comunidades Autónomas con las Entidades que integran la Administración Local se regirán por la legislación básica en materia de régimen local".

Artículo 141 de la LRJSP ("Deber de colaboración entre las Administraciones Públicas"):

"1. Las Administraciones Públicas deberán:

a) Respetar el ejercicio legítimo por las otras Administraciones de sus competencias.

b) Ponderar, en el ejercicio de las competencias propias, la totalidad de los intereses públicos implicados y, en concreto, aquellos cuya gestión esté encomendada a las otras Administraciones.

c) Facilitar a las otras Administraciones la información que precisen sobre la actividad que desarrollen en el ejercicio de sus propias competencias o que sea necesaria para que los ciudadanos puedan acceder de forma integral a la información relativa a una materia.

d) Prestar, en el ámbito propio, la asistencia que las otras Administraciones pudieran solicitar para el eficaz ejercicio de sus competencias.

e) Cumplir con las obligaciones concretas derivadas del deber de colaboración y las restantes que se establezcan normativamente.

2. La asistencia y colaboración requerida sólo podrá negarse cuando el organismo público o la entidad del que se solicita no esté facultado para prestarla de acuerdo con lo previsto en su normativa específica, no disponga de medios suficientes para ello o cuando, de hacerlo, causara un perjuicio grave a los intereses cuya tutela tiene encomendada o al cumplimiento de sus propias

A estos efectos y en el ámbito de sus respectivas competencias podrán celebrar convenios de colaboración con la finalidad, entre otras, de prestación de asistencia y cooperación a las Entidades Locales en materias tales como la ordenación urbanística, ejecución de los instrumentos de planeamiento, intervención de la edificación y uso del suelo, y protección de la legalidad.

Artículo 5 Gestión de la actividad urbanística e iniciativa privada

1. La gestión de la actividad urbanística se desarrolla en las formas previstas en esta Ley y, para todo lo no contemplado en ella, en cualquiera de las autorizadas por la legislación reguladora de la Administración actuante²².

funciones o cuando la información solicitada tenga carácter confidencial o reservado. La negativa a prestar la asistencia se comunicará motivadamente a la Administración solicitante.

3. La Administración General del Estado, las de las Comunidades Autónomas y las de las Entidades Locales deberán colaborar y auxiliarse para la ejecución de sus actos que hayan de realizarse o tengan efectos fuera de sus respectivos ámbitos territoriales. Los posibles costes que pueda generar el deber de colaboración podrán ser repercutidos cuando así se acuerde".

Artículo 142 de la LRJSP ("Técnicas de colaboración"):

"Las obligaciones que se derivan del deber de colaboración se harán efectivas a través de las siguientes técnicas:

- a) El suministro de información, datos, documentos o medios probatorios que se hallen a disposición del organismo público o la entidad al que se dirige la solicitud y que la Administración solicitante precise disponer para el ejercicio de sus competencias.*
- b) La creación y mantenimiento de sistemas integrados de información administrativa con el fin de disponer de datos actualizados, completos y permanentes referentes a los diferentes ámbitos de actividad administrativa en todo el territorio nacional.*
- c) El deber de asistencia y auxilio, para atender las solicitudes formuladas por otras Administraciones para el mejor ejercicio de sus competencias, en especial cuando los efectos de su actividad administrativa se extiendan fuera de su ámbito territorial.*
- d) Cualquier otra prevista en una Ley".*

Artículo 143 de la LRJSP ("Cooperación entre Administraciones Públicas"):

- "1. Las Administraciones cooperarán al servicio del interés general y podrán acordar de manera voluntaria la forma de ejercer sus respectivas competencias que mejor sirva a este principio.*
- 2. La formalización de relaciones de cooperación requerirá la aceptación expresa de las partes, formulada en acuerdos de órganos de cooperación o en convenios".*

Artículo 144 de la LRJSP ("Técnicas de Cooperación"):

"1. Se podrá dar cumplimiento al principio de cooperación de acuerdo con las técnicas que las Administraciones interesadas estimen más adecuadas, como pueden ser:

- a) La participación en órganos de cooperación, con el fin de deliberar y, en su caso, acordar medidas en materias sobre las que tengan competencias diferentes Administraciones Públicas.*
- b) La participación en órganos consultivos de otras Administraciones Públicas.*
- c) La participación de una Administración Pública en organismos públicos o entidades dependientes o vinculados a otra Administración diferente.*
- d) La prestación de medios materiales, económicos o personales a otras Administraciones Públicas.*
- e) La cooperación interadministrativa para la aplicación coordinada de la normativa reguladora de una determinada materia.*
- f) La emisión de informes no preceptivos con el fin de que las diferentes Administraciones expresen su criterio sobre propuestas o actuaciones que incidan en sus competencias.*
- g) Las actuaciones de cooperación en materia patrimonial, incluidos los cambios de titularidad y la cesión de bienes, previstas en la legislación patrimonial.*
- h) Cualquier otra prevista en la Ley.*

2. En los convenios y acuerdos en los que se formalice la cooperación se preverán las condiciones y compromisos que asumen las partes que los suscriben.

3. Cada Administración Pública mantendrá actualizado un registro electrónico de los órganos de cooperación en los que participe y de convenios que haya suscrito".

²²Artículo 4 del TRLSRU ("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:

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 31

2. Las Administraciones con competencia en materia de ordenación urbanística tienen el deber de facilitar y promover la iniciativa privada, en el ámbito de sus respectivas competencias y en las formas y con el alcance previstos en esta Ley. A estos efectos podrán suscribir convenios urbanísticos con particulares con la finalidad de establecer los términos de colaboración para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.

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

Número 3 del artículo 5 redactado por el apartado 2.º del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

Artículo 6 La participación ciudadana

1. La ciudadanía y las entidades representativas de sus intereses tienen el derecho a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de instrumentos de ordenación y ejecución urbanística en las formas que se habiliten al efecto y, en todo caso, mediante la formulación de alegaciones, observaciones y propuestas durante el período de información pública al que preceptivamente deban ser aquéllos sometidos. También tienen derecho a presentar reclamaciones y quejas, así como a exigir el cumplimiento de la legalidad urbanística, tanto en vía administrativa como en vía jurisdiccional, mediante las acciones que correspondan²³.

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. Las Administraciones Públicas adoptarán medidas que aseguren la realización de las obras de conservación, y la ejecución de actuaciones de rehabilitación edificatoria, de regeneración y renovación urbanas que sean precisas y, en su caso, formularán y ejecutarán los instrumentos que las establezcan, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones; obsolescencia o vulnerabilidad de barrios, de ámbitos, o de conjuntos urbanos homogéneos; o situaciones graves de pobreza energética. Serán prioritarias, en tales casos, las medidas que procedan para eliminar situaciones de infravivienda, para garantizar la seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad universal y un uso racional de la energía, así como aquellas que, con tales objetivos, partan bien de la iniciativa de los propios particulares incluidos en el ámbito, bien de una amplia participación de los mismos en ella".

²³Artículo 5 del TRLSRU ("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.

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 32

Asimismo, tendrán derecho a ser informados por el municipio, por escrito y en un plazo no superior a un mes, sobre el régimen urbanístico aplicable y demás circunstancias urbanísticas de un terreno o edificio determinado, mediante la emisión de una cédula urbanística. La tramitación y expedición de la cédula urbanística, así como su contenido, podrán regularse mediante la correspondiente ordenanza²⁴.

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 del TRLSRU ("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".

Artículo 62 del TRLSRU ("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 del TRLSRU ("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 del TRLSRU ("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".

Disposición adicional segunda de la Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable (LA6/2016). ("Medidas para garantizar el acceso a la información urbanística de la ciudadanía"):

"En aplicación de los artículos 6.1 y 40.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la ciudadanía tiene derecho a obtener de los municipios cuanta información dispongan sobre el régimen urbanístico aplicable y demás circunstancias urbanísticas en relación a los terrenos o edificaciones en suelo no urbanizable.
El procedimiento para el ejercicio del derecho de acceso a la información pública se regirá por lo establecido en la legislación básica en materia de transparencia y por lo previsto en la legislación autonómica en materia de transparencia pública.
Como regulación básica y sin perjuicio de la especificidad de la ordenanza local, la resolución en la que se conceda o deniegue el acceso a la información deberá ser motivada y notificarse al solicitante y a los terceros afectados que así lo hayan solicitado en un plazo máximo de 20 días hábiles desde la recepción de la solicitud por el órgano competente para resolver, prorrogables por igual período en caso de que el volumen o la complejidad de la información solicitada lo requiera. Dicha ampliación será notificada a la persona solicitante.

La información facilitada tendrá carácter informativo respecto de las condiciones urbanísticas en el momento de su emisión y no vinculará a la Administración en el ejercicio de sus potestades públicas. Todo ello sin perjuicio del derecho de indemnización que pudiera deducirse por los gastos necesarios que resulten inútiles debido a la incorrección de la información facilitada, de conformidad con el régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas".

²⁴Artículo 5.c y d del TRLSRU ("Derechos del ciudadano"):

"Todos los ciudadanos tienen derecho a:

(...)

- 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.

Número 1 del artículo 6 redactado por el apartado 3.1 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

2. En la gestión y desarrollo de la actividad de ejecución urbanística, la Administración actuante debe fomentar y asegurar la participación de los ciudadanos y de las entidades por éstos constituidas para la defensa de sus intereses, así como velar por sus derechos de información e iniciativa.

3. Las personas titulares del derecho de iniciativa para la actividad urbanizadora, respecto a una parcela, solar o ámbito de planeamiento determinado, tendrán derecho a consultar a las Administraciones competentes sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, vigente y en tramitación, y de las obras a realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación.

El plazo máximo para contestar esta consulta será de dos meses, sin que del transcurso de este plazo sin contestación expresa pueda deducirse efecto alguno favorable respecto de los términos de la consulta.

La contestación a la consulta tendrá carácter informativo respecto de las condiciones urbanísticas en el momento de su emisión y no vinculará a la Administración en el ejercicio de sus potestades públicas, en especial de la potestad de planeamiento. La alteración por la Administración de los criterios y las previsiones facilitados en la consulta dentro del plazo en el que ésta surta efectos, que deberá expresarse en la contestación conforme al artículo 6.b) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, habrá de quedar suficientemente motivada, ello sin perjuicio del derecho de

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.

(...):

Artículo 168 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico (RPU):

"1. Los Ayuntamientos podrán crear, en la correspondiente Ordenanza, un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurran en las fincas comprendidas en el término municipal.

2. Este documento se denominará cédula urbanística de terreno o de edificio, según el carácter de la finca a que se refiere, y los Ayuntamientos podrán exigirlo para la parcelación, edificación o cualquier utilización de los predios.

3. La cédula urbanística hará referencia a las siguientes circunstancias urbanísticas:

a) Situación de la finca, con expresión de sus linderos y si está o no edificada.

b) Plan de Ordenación o Norma Complementaria o Subsidiaria por cuyas determinaciones se encuentra afectada y fecha de aprobación del instrumento de planeamiento de que se trate.

c) Clase y categoría de suelo en la que se halla enclavada.

d) Unidad de actuación, polígono o sector de que se trate.

e) Uso e intensidad que tenga atribuida por el Plan o Normas.

f) En suelo urbanizable programado y en suelo comprendido en un Programa de Actuación Urbanística, aprovechamiento medio del sector en que se encuentre la finca y aprovechamiento medio general.

g) Sistema de actuación aplicable al polígono o unidad de actuación.

h) Sector o polígono donde se hará efectivo el derecho del propietario al aprovechamiento medio, en los supuestos en que no se aplique la expropiación para la adquisición de la finca de que se trate, cuando ésta esté situada en terrenos destinados a sistemas generales".

Téngase en cuenta que el artículo 1 del R.D.-Ley 5/1996, de 7 de junio, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de colegios profesionales («B.O.E.» 8 junio), suprime la distinción entre suelo urbanizable programado y suelo urbanizable no programado, sin perjuicio de lo establecido en su disposición transitoria. Se reitera, lo señalado anteriormente, por Ley 7/1997, de 14 de abril («B.O.E.» 16 abril). RDL 5/1996 de 7 Jun. (medidas liberalizadoras en materia de suelo y de colegios profesionales) L 7/1997 de 14 Abr. (medidas liberalizadoras en materia de suelo y de colegios profesionales).

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COAATGR

Página 34

indemnización que pudiera deducirse por la elaboración de los proyectos necesarios que resulten inútiles, de conformidad con el régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas²⁵.

²⁵ **Artículo 8 del TRLSRU ("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 del TRLSRU ("Participación pública y privada en las actuaciones de transformación urbanística y en las edificatorias"):

"1. Las Administraciones Públicas podrán utilizar, para el desarrollo de la actividad de ejecución de las actuaciones, todas las modalidades de gestión directa e indirecta admitidas por la legislación de régimen jurídico, de contratación de las Administraciones Públicas, de régimen local y de ordenación territorial y urbanística.

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. En las actuaciones de iniciativa pública en el medio urbano, la Administración resolverá si ejecuta las obras directamente o si procede a su adjudicación por medio de la convocatoria de un concurso público, en cuyo caso, las bases determinarán los criterios aplicables para su adjudicación y el porcentaje mínimo de techo edificado que se atribuirá a los propietarios del inmueble objeto de la sustitución forzosa, en régimen de propiedad horizontal.

(...)

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.

(...)"

Artículo 25.5 del TRLSRU ("Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística"):

"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".

Artículo 32 de la LRJSP ("Principios de la responsabilidad"):

"1. Los particulares tendrán derecho a ser indemnizados por las Administraciones Públicas correspondientes, de toda lesión que sufran en cualquiera de sus bienes y derechos, siempre que la lesión sea consecuencia del funcionamiento normal o anormal de los servicios públicos salvo en los casos de fuerza mayor o de daños que el particular tenga el deber jurídico de soportar de acuerdo con la Ley.

La anulación en vía administrativa o por el orden jurisdiccional contencioso administrativo de los actos o disposiciones administrativas no presupone, por sí misma, derecho a la indemnización.

2. En todo caso, el daño alegado habrá de ser efectivo, evaluable económicamente e individualizado con relación a una persona o grupo de personas.

3. Asimismo, los particulares tendrán derecho a ser indemnizados por las Administraciones Públicas de toda lesión que sufran en sus bienes y derechos como consecuencia de la aplicación de actos legislativos de naturaleza no expropiatoria de derechos que no tengan el deber jurídico de soportar cuando así se establezca en los propios actos legislativos y en los términos que en ellos se especifiquen.

La responsabilidad del Estado legislador podrá surgir también en los siguientes supuestos, siempre que concurran los requisitos previstos en los apartados anteriores:

a) Cuando los daños deriven de la aplicación de una norma con rango de ley declarada inconstitucional, siempre que concurran los requisitos del apartado 4.

b) Cuando los daños deriven de la aplicación de una norma contraria al Derecho de la Unión Europea, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 5.

4. Si la lesión es consecuencia de la aplicación de una norma con rango de ley declarada inconstitucional, procederá su indemnización cuando el particular haya obtenido, en cualquier instancia, sentencia firme desestimatoria de un recurso contra la actuación administrativa que ocasionó el daño, siempre que se hubiera alegado la inconstitucionalidad posteriormente declarada.

5. Si la lesión es consecuencia de la aplicación de una norma declarada contraria al Derecho de la Unión Europea, procederá su indemnización cuando el particular haya obtenido, en cualquier instancia, sentencia firme desestimatoria de un recurso contra la actuación administrativa que ocasionó el daño, siempre que se hubiera alegado la infracción del Derecho de la Unión Europea posteriormente declarada. Asimismo, deberán cumplirse todos los requisitos siguientes:

a) La norma ha de tener por objeto conferir derechos a los particulares.

b) El incumplimiento ha de estar suficientemente caracterizado.

c) Ha de existir una relación de causalidad directa entre el incumplimiento de la obligación impuesta a la Administración responsable por el Derecho de la Unión Europea y el daño sufrido por los particulares.

6. La sentencia que declare la inconstitucionalidad de la norma con rango de ley o declare el carácter de norma contraria al Derecho de la Unión Europea producirá efectos desde la fecha de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado» o en el «Diario Oficial de la Unión Europea», según el caso, salvo que en ella se establezca otra cosa.

7. La responsabilidad patrimonial del Estado por el funcionamiento de la Administración de Justicia se regirá por la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.

8. El Consejo de Ministros fijará el importe de las indemnizaciones que proceda abonar cuando el Tribunal Constitucional haya declarado, a instancia de parte interesada, la existencia de un funcionamiento anormal en la tramitación de los recursos de amparo o de las cuestiones de inconstitucionalidad.

El procedimiento para fijar el importe de las indemnizaciones se tramitará por el Ministerio de Justicia, con audiencia al Consejo de Estado.

9. Se seguirá el procedimiento previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas para determinar la responsabilidad de las Administraciones Públicas por los daños y perjuicios causados a terceros durante la ejecución de contratos cuando sean consecuencia de una orden inmediata y directa de la Administración o de los vicios del proyecto elaborado por ella misma sin perjuicio de las especialidades que, en su caso establezca el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público".

Artículo 33 de la LRJSP ("Responsabilidad concurrente de las Administraciones Públicas"):

"1. Cuando de la gestión dimanante de fórmulas conjuntas de actuación entre varias Administraciones públicas se derive responsabilidad en los términos previstos en la presente Ley, las Administraciones intervinientes responderán frente al particular, en todo caso, de forma solidaria. El instrumento jurídico regulador de la actuación conjunta podrá determinar la distribución de la responsabilidad entre las diferentes Administraciones públicas.

2. En otros supuestos de concurrencia de varias Administraciones en la producción del daño, la responsabilidad se fijará para cada Administración atendiendo a los criterios de competencia, interés público tutelado e intensidad de la intervención. La responsabilidad será solidaria cuando no sea posible dicha determinación.

3. En los casos previstos en el apartado primero, la Administración competente para incoar, instruir y resolver los procedimientos en los que exista una responsabilidad concurrente de varias Administraciones Públicas, será la fijada en los Estatutos o reglas de la organización colegiada. En su defecto, la competencia vendrá atribuida a la Administración Pública con mayor participación en la financiación del servicio.

4. Cuando se trate de procedimientos en materia de responsabilidad patrimonial, la Administración Pública competente a la que se refiere el apartado anterior, deberá consultar a las restantes Administraciones implicadas para que, en el plazo de quince días, éstas puedan exponer cuanto consideren procedente".

Artículo 34 de la LRJSP ("Indemnización"):

"1. Sólo serán indemnizables las lesiones producidas al particular provenientes de daños que éste no tenga el deber jurídico de soportar de acuerdo con la Ley. No serán indemnizables los daños que se deriven de hechos o circunstancias que no se hubiesen podido prever o evitar según el estado de los conocimientos de la ciencia o de la técnica existentes en el momento de producción de aquéllos, todo ello sin perjuicio de las prestaciones asistenciales o económicas que las leyes puedan establecer para estos casos. En los casos de responsabilidad patrimonial a los que se refiere los apartados 4 y 5 del artículo 32, serán indemnizables los daños producidos en el plazo de los cinco años anteriores a la fecha de la publicación de la sentencia que declare la inconstitucionalidad de la norma con rango de ley o el carácter de norma contraria al Derecho de la Unión Europea, salvo que la sentencia disponga otra cosa.

2. La indemnización se calculará con arreglo a los criterios de valoración establecidos en la legislación fiscal, de expropiación forzosa y demás normas aplicables, ponderándose, en su caso, las valoraciones predominantes en el mercado. En los casos de muerte o lesiones corporales se podrá tomar como referencia la valoración incluida en los baremos de la normativa vigente en materia de Seguros obligatorios y de la Seguridad Social.

3. La cuantía de la indemnización se calculará con referencia al día en que la lesión efectivamente se produjo, sin perjuicio de su actualización a la fecha en que se ponga fin al procedimiento de responsabilidad con arreglo al Índice de Garantía de la Competitividad, fijado por el Instituto Nacional de Estadística, y de los intereses que procedan por demora en el pago de la indemnización fijada, los cuales se exigirán con arreglo a lo establecido en la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, o, en su caso, a las normas presupuestarias de las Comunidades Autónomas.

4. La indemnización procedente podrá sustituirse por una compensación en especie o ser abonada mediante pagos periódicos, cuando resulte más adecuado para lograr la reparación debida y convenga al interés público, siempre que exista acuerdo con el interesado".

Artículo 35 de la LRJSP ("Responsabilidad de Derecho Privado"):

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 36

Número 3 del artículo 6 introducido por el apartado 3.2 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

"Cuando las Administraciones Públicas actúen, directamente o a través de una entidad de derecho privado, en relaciones de esta naturaleza, su responsabilidad se exigirá de conformidad con lo previsto en los artículos 32 y siguientes, incluso cuando concurra con sujetos de derecho privado o la responsabilidad se exija directamente a la entidad de derecho privado a través de la cual actúe la Administración o a la entidad que cubra su responsabilidad"

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 37

TÍTULO I

LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO I

Los instrumentos de la ordenación urbanística

Artículo 7 Instrumentos de planeamiento y restantes instrumentos de la ordenación urbanística

1. La ordenación urbanística se establece, en el marco de esta Ley y de las normas reglamentarias generales a que la misma remite y de las dictadas en su desarrollo, así como de las determinaciones de los Planes de Ordenación del Territorio²⁶ en los términos dispuestos

²⁶Artículo 10 de la LOTA:

"Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional establecen los elementos básicos para la organización y estructura del territorio en su ámbito, siendo el marco de referencia territorial para el desarrollo y coordinación de las políticas, planes, programas y proyectos de las Administraciones y Entidades Públicas así como para las actividades de los particulares".

Artículo 11 de la LOTA:

"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) El esquema de las infraestructuras básicas y la distribución de los equipamientos y servicios de ámbito o carácter supramunicipal necesarios para el desarrollo de los objetivos propuestos.*
 - c) La indicación de las zonas para la ordenación y compatibilización de los usos del territorio y para la protección y mejora del paisaje, de los recursos naturales y del patrimonio histórico y cultural, estableciendo los criterios y las medidas que hayan de ser desarrolladas por los distintos órganos de las Administraciones Públicas.*
 - d) 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 los mismos.*
 - e) La concreción de aquellas determinaciones del plan cuya alteración precisará su revisión a los efectos del artículo 26, apartado 2.*
 - f) Las previsiones para el desarrollo, seguimiento y ejecución del plan.*
 - g) Los demás aspectos que el Consejo de Gobierno considere necesario incluir para la consecución de los objetivos del plan.*
- 2. El plan concretará la naturaleza y efectos de sus determinaciones con arreglo a lo previsto en el artículo 21".*

Artículo 12 de la LOTA:

"El plan constará de la siguiente documentación:

- a) Memoria informativa, que contendrán el análisis y diagnóstico de las oportunidades y problemas para la Ordenación del Territorio en el momento de la elaboración del plan.*
- b) Memoria de ordenación, que contendrá la definición de los objetivos y criterios 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, d), del artículo anterior.*
- c) Memoria económica con la estimación de las acciones comprendidas en el plan y el orden de prioridad de ejecución de las mismas.*
- d) Normativa, que contendrá las determinaciones de ordenación y de gestión del plan y la naturaleza de las mismas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 21.*
- e) Documentación gráfica, con planos de información y propuesta, a escala adecuada para la correcta comprensión de su contenido y determinaciones".*

Artículo 13 de la LOTA:

- "1. Corresponde al Consejo de Gobierno acordar la formulación de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, a propuesta del Consejero de Obras Públicas y Transportes de oficio o a instancia de las Corporaciones Locales.*
- 2. Antes de elevar su propuesta, el Consejero de Obras Públicas y Transportes dará audiencia a las Corporaciones Locales afectadas por el ámbito del Plan.*
- 3. El acuerdo 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. Redactado el plan, se someterá a información pública, por un plazo no inferior a dos meses, y audiencia a las Administraciones y Entidades Públicas afectadas por razón de su competencia.*
- 6. 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".*

Artículo 14 de la LOTA:

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 38

por la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por los siguientes instrumentos de planeamiento:

a) Planeamiento general: Planes Generales de Ordenación Urbanística, Planes de Ordenación Intermunicipal y Planes de Sectorización.

b) Planes de desarrollo: Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

c) Catálogos.

2. Las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, las Ordenanzas Municipales de Edificación y las Ordenanzas Municipales de Urbanización contribuyen a la correcta integración de la ordenación urbanística y, en su caso, complementan la establecida por los instrumentos de planeamiento.

CAPÍTULO II

Los instrumentos de planeamiento²⁷

Sección Primera

Planeamiento general

Subsección Primera

Planes Generales de Ordenación Urbanística

Artículo 8 Concepto

1. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen, en el marco de los Planes de Ordenación del Territorio, la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal y organizan la gestión de su ejecución, de acuerdo a las características del municipio y los procesos de ocupación y utilización del suelo actuales y previsibles a medio plazo.

2. El contenido de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, sin perjuicio de su adecuada normalización, debe desarrollarse con arreglo a los principios de máxima simplificación y proporcionalidad según la caracterización del municipio en el sistema de ciudades de Andalucía, por su población y dinámica de crecimiento, por la relevancia de sus actividades y recursos turísticos, por su pertenencia a ámbitos territoriales con relaciones

"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 planificación territorial y, en su caso, respetará las áreas definidas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el artículo 7, apartado 1, c), de esta Ley".

Artículo 15 de la LOTA:

"Cuando las Corporaciones Locales insten la formulación de Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, la iniciativa deberá estar refrendada por los acuerdos plenarios de los Ayuntamientos de al menos los tres quintos de los municipios incluidos en el ámbito del plan, siempre que estos municipios agrupen al menos la mitad de la población de dicho ámbito".

Artículo 16 de la LOTA:

"El Consejo de Gobierno podrá acordar la elaboración de bases o estrategias subregionales, con ámbito general o para sectores determinados. Dichos documentos, cuya aprobación corresponderá al Consejo de Gobierno, tendrán carácter preparatorio de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional".

²⁷Gráfico número 1. Esquema general de figuras de planificación territorial y urbanística en Andalucía.

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 39

supramunicipales significativas o por contar con valores singulares relativos al patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

Artículo 9 Objeto

En el marco de los fines y objetivos enumerados en el artículo 3 y, en su caso, de las determinaciones de los Planes de Ordenación del Territorio, los Planes Generales de Ordenación Urbanística deben:

A) Optar por el modelo y soluciones de ordenación que mejor aseguren:

a) Su adecuada integración en la ordenación dispuesta por los Planes de Ordenación del Territorio.

b) La correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad ya existente atendiendo a su conservación, cualificación, reequipamiento y, en su caso, remodelación.

c) La adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico, así como su adecuada inserción en la estructura urbana del municipio.

d) La integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, evitando su innecesaria dispersión y mejorando y completando su ordenación estructural. Los nuevos desarrollos que, por su uso industrial, turístico, segunda residencia u otras características, no deban localizarse en el entorno del núcleo ya consolidado por las razones que habrán de motivarse, se ubicarán de forma coherente con la ordenación estructural, asegurando, entre otros, los objetivos señalados en el apartado g).

e) La funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento de agua, evacuación de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo.

f) La protección y el tratamiento adecuado del litoral de acuerdo con sus características y valores.

g) La preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los siguientes terrenos: Los colindantes con el dominio público natural precisos para asegurar su integridad; los excluidos de dicho proceso por algún instrumento de ordenación del territorio; aquéllos en los que concurren valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos, o cualesquiera otros valores que, conforme a esta Ley y por razón de la ordenación urbanística, merezcan ser tutelados; aquéllos en los que se hagan presentes riesgos naturales o derivados de usos o actividades cuya actualización deba ser prevenida, y aquéllos donde se localicen infraestructuras o equipamientos cuya funcionalidad deba ser asegurada.

B) Mantener, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada, salvo en zonas que provengan de procesos inadecuados de desarrollo urbano.

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

D) Garantizar la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos, manteniendo la relación ya existente o, en su caso, mejorándola.

E) Procurar la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio o, en su caso, de cada uno de sus núcleos. La ubicación de las dotaciones y equipamientos deberá establecerse de forma que se fomente su adecuada articulación y vertebración y se atienda a la integración y cohesión social en la ciudad. Asimismo, se localizarán en edificios o espacios con características apropiadas a su destino y contribuirán a su protección y conservación en los casos que posean interés arquitectónico o histórico.

F) Propiciar la mejora de la red de tráfico, aparcamientos y el sistema de transportes, dando preferencia a los medios públicos y colectivos, así como a reducir o evitar el incremento de las necesidades de transporte.

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

Artículo 10 Determinaciones

1. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen la ordenación estructural del término municipal, que está constituida por la estructura general y por las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio. La ordenación estructural se establece mediante las siguientes determinaciones:

A) En todos los municipios:

a) La clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo adoptadas de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de esta Ley, previendo el crecimiento urbano necesario para garantizar el desarrollo de la ciudad a medio plazo.

b) En cada área de reforma interior o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas, en los términos previstos en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo²⁸, que podrá aumentar este porcentaje para atender las necesidades del municipio.

Si, del estudio de las necesidades presentes y futuras de la población, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo arroja una demanda de vivienda protegida acogida al Plan Andaluz de

²⁸La Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía (modificada por la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda), establece que los ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes planes municipales de vivienda y suelo de forma coordinada con el planeamiento urbanístico general y manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo. El objetivo de estos Planes es recoger las necesidades de vivienda del municipio, conocidas a través de los Registros Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, cuya creación también establece la Ley, y detallar las actuaciones que se deban impulsar en la localidad para responder a esta demanda. De conformidad con lo establecido en el artículo 13.6 de dicha Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda, el Ayuntamiento debe remitir el Plan una vez aprobado a la Consejería de Fomento y Vivienda. Artículo 4 de la instrucción 1/2012, de marzo del 2012, de la Dirección General de Urbanismo a los Órganos urbanísticos de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en relación con la entrada en vigor y aplicación de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la LOUA (11/2012), ("*Determinaciones sobre vivienda protegida en el planeamiento urbanístico*").

Vivienda y Suelo²⁹ inferior al porcentaje de reserva establecido en el párrafo anterior, la diferencia hasta alcanzar éste deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección municipal que, al menos, limite su precio máximo en venta o alquiler y establezca los requisitos que han de cumplir los destinatarios de las mismas, en el marco de lo establecido en la legislación reguladora del derecho a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Dicho régimen de protección municipal deberá quedar establecido en el citado Plan municipal.

En el supuesto de ausencia de Plan Municipal de Vivienda y Suelo, o de falta de previsión en el mismo del régimen de protección municipal referido en el párrafo anterior, la reserva de vivienda protegida, a la que hace referencia este apartado, será como mínimo del treinta por ciento, destinándose íntegramente a viviendas protegidas acogidas al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

En ningún caso computará como reserva de vivienda protegida la edificabilidad asignada a alojamientos transitorios de promoción pública que se implanten en suelo de equipamiento público³⁰.

El Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas de reforma interior concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan General preverá su compensación mediante la integración de la reserva que corresponda en el resto del municipio, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad. Excepcionalmente, en el caso de revisiones parciales o modificaciones, en lugar de dicha compensación en el resto del municipio, la innovación correspondiente podrá contemplar justificadamente un incremento de la cesión de terrenos hasta un máximo del veinte por ciento en cumplimiento del deber contemplado en el artículo 51.1.C).e) de esta Ley, a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. En los sectores de suelo urbanizable esta excepción, y el correlativo incremento del porcentaje de cesión, sólo se podrá llevar a efecto si se justifica, en el conjunto del Plan General de Ordenación Urbanística, que la disponibilidad de suelo calificado para tal finalidad es suficiente para abastecer las necesidades presentes y futuras de viviendas protegidas conforme al Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

²⁹Plan Concertado de Vivienda y Suelo para el período 2008-2012 de Andalucía aprobado por Decreto 395/2008, de 24 de junio, de la Junta de Andalucía, modificado por el Decreto 266/2009, de 9 de junio. Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

³⁰Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

Artículo 20 (“Situaciones de alojamiento transitorio”):

“1. Las Administraciones Públicas andaluzas favorecerán el alojamiento transitorio de las personas físicas con riesgo o en situación de exclusión social y vecindad administrativa en la Comunidad Autónoma de Andalucía, que no puedan acceder a una vivienda protegida y respecto de las cuales quede acreditada su necesidad habitacional a través de los correspondientes servicios sociales de los ayuntamientos de los municipios en los que residan.

2. El alojamiento podrá satisfacerse mediante edificaciones que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva.

3. Los alojamientos deberán incluir servicios comunes que faciliten la plena realización de su finalidad social. Las distintas unidades habitacionales que formen parte de los mismos no serán susceptibles de inscripción independiente en el Registro de la Propiedad.

4. Los alojamientos de promoción pública que se ubiquen en suelos de equipamientos públicos tendrán la consideración de equipamientos públicos.

5. Los planes de vivienda y suelo autonómicos y locales, en su correspondiente ámbito de competencia territorial, deberán regular los programas de actuación que se correspondan con estas situaciones de alojamiento”.

Con objeto de evitar la segregación espacial y favorecer la integración social, los instrumentos de planeamiento general podrán establecer parámetros que eviten la concentración excesiva de este tipo de viviendas.

Letra b) del número 1.A) del artículo 10 redactada por el apartado 4.1 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Como mínimo deberán comprender las reservas precisas para³¹.

c.1 Parques, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, que deben respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante o por cada 40 metros cuadrados de techo destinado a uso residencial. Reglamentariamente se podrá determinar el estándar mínimo según las características del municipio³².

³¹Artículo 25 del RPU:

“1. Los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio se establecerán por el Plan General teniendo en cuenta el modelo de desarrollo urbano adoptado, definiendo:

(...)

b) El sistema general de comunicaciones, tanto urbanas como interurbanas, estableciendo las reservas de suelo necesarias para el establecimiento de redes varias y ferroviarias, áreas de acceso a las mismas, y todas aquellas otras instalaciones vinculadas a este sistema, como son estaciones de ferrocarril y autobuses, puertos, aeropuertos y otras instalaciones análogas.

c) El sistema general de espacios libres constituido por:

Parques urbanos públicos, en proporción no inferior a cinco metros cuadrados de suelo por cada habitante, en relación al total de población prevista en el Plan. En estos parques sólo se admitirán aquellos usos compatibles con su carácter que no supongan restricción del uso público.

Áreas públicas destinadas al ocio cultural o recreativo, como parques deportivos, zoológicos, ferias y otras instalaciones análogas.

d) El sistema general de equipamiento comunitario, que comprenderá todos aquellos centros al servicio de toda la población destinados a usos:

Administrativos.

Comerciales.

Culturales y docentes, en situación y extensión adecuadas para que puedan cumplir las previsiones de su legislación especial.

Sanitarios, asistenciales, religiosos, cementerios y cualesquiera otros que se consideren necesarios para el mejor desarrollo de los intereses comunitarios.

e) Aquellas instalaciones y obras cuya implantación pueda influir de forma sustancial en el desarrollo del territorio, como centros productores de energía, embalses, líneas de conducción y distribución y otras análogas.

2. Los Planes Generales habrán de definir los sistemas relacionados en los párrafos anteriores con la precisión suficiente para poder permitir un adecuado desarrollo del Planteamiento en Planes Parciales o Especiales.

3. Los equipamientos a que se refieren los apartados 1.c) y 1.d) se fijarán en función de las necesidades del conjunto de la población a la que han de servir, sin perjuicio de las dotaciones propias de los Planes Parciales, debiendo quedar garantizada en el Plan General la obtención del sistema general de espacios libres y equipamiento comunitario, cualquiera que sean las características de las unidades de planeamiento que se propongan”.

Artículo 26.2 del RPU:

“La definición de los sistemas generales determinantes de la estructura general del territorio se formulará sin perjuicio de la clasificación del suelo, y el proceso de su ejecución se acomodará a la estrategia establecida para el desarrollo del Plan”.

³²Artículo 6 de la 11/2012 (“Cálculo de las reservas de sistemas generales de espacios libres”):

“6.1.-La Ley 2/2012, de 30 de enero, ha introducido en el artículo 10.1.A.d como determinación de carácter estructural la fijación de las densidades en zonas y sectores fijando seis tramos. Como consecuencia de ello, y dado que la dotación de Sistemas Generales de Espacios Libres (SGEL) se fijaba en la redacción original de la LOUA en función del número de habitantes, la reforma legislativa ha determinado un parámetro que fija los necesarios SGEL en función de la intensidad del uso residencial. Así se ha introducido en el artículo 10.1.A.c.1 el estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante o por 40 metros cuadrados de techo destinado a uso residencial.

6.2. De lo anterior, como ya se ha expuesto en el epígrafe 5, se deduce que 40 metros cuadrados de uso residencial equivalen a 1 habitante para la fijación de los necesarios SGEL, con la posible utilización de estas dos referencias. Dada la dificultad de asignar con precisión una edificabilidad residencial a la ciudad consolidada, se aconseja que en este caso se determine el número de

Apartado c.1 del número 1.A) del artículo 10 redactado por el apartado 4.2 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

c.2. Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que, por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal. Sus especificaciones se determinarán de acuerdo con los requisitos de calidad urbanística relativos, entre otros, al emplazamiento, organización y tratamiento que se indiquen en esta Ley y que puedan establecerse reglamentariamente o por las directrices de las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.

d) Usos y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado, así como sus respectivos niveles de densidad, que se distribuirán entre los siguientes parámetros³³:

habitantes en función del censo municipal. Para el caso de actuaciones urbanísticas con previsión de nuevas unidades de viviendas puede fijarse el estándar de sistemas generales de espacios libres por cada 40 metros cuadrados de techo de uso residencial.

6.3. En todo caso, las sucesivas innovaciones de planeamiento deberán mantenerse o superar el estándar actual previsto por el Plan General de Ordenación Urbanística respecto de la ratio de sistemas generales, que habrá de ser superior al legalmente exigible (artículo 10.1.A.c.1 de la LOUA), con independencia de si éste se refiere a metros cuadrados de techo residencial o a habitantes.

6.4. En aplicación de la disposición transitoria segunda, y en relación al planeamiento general aprobado definitivamente a la entrada en vigor de la reforma legislativa, debe presumirse que no requiere de la implementación de nuevos sistemas generales de espacios libres las modificaciones de este planeamiento que tengan por objeto incrementos de viviendas inferiores al 20% de las inicialmente previstas que no supongan incremento de edificabilidad de uso residencial”.

33 Artículo 3 de la 11/2012 (“Determinaciones sobre densidad de vivienda en el planeamiento urbanístico”):

“3.1. La determinación sobre densidad de vivienda en los Planes Generales de Ordenación Urbanística que al momento de la entrada en vigor de la Ley 2/2012, de 30 de enero, no haya recaído aprobación inicial, deberá quedar expresada conforme la horquilla de densidad en varios tramos prevista en el artículo 10.1.A.d de la LOUA.

3.2. Respecto de aquellos Planes Generales de Ordenación Urbanística que cuenten con Aprobación Inicial a la fecha de entrada en vigor de la reforma legislativa, se podrá adoptar dichas determinaciones relativas a la densidad, como parte de la incorporación del conjunto de las determinaciones y contenido objeto de la reforma legislativa, mediante nueva Aprobación Inicial o Provisional del mismo, y sometiendo el Plan General a nueva información pública.

3.3. En el caso de Planes Generales de Ordenación Urbanística vigentes, siendo la densidad de viviendas el número exacto de viviendas susceptibles de edificarse en un ámbito concreto o la ratio expresada en un número concreto de unidades por hectáreas, esta densidad de viviendas mantendrá su carácter estructural, modulable en un 20% de incremento o decremento respecto la cifra indicada, conforme a lo dispuesto en la disposición transitoria segunda de la Ley 2/2012, de 30 de enero. La fijación del número exacto de viviendas que no supere el porcentaje de incremento o decremento expresado, y siempre que no se alteren otras determinaciones de la ordenación estructural, se concretará mediante la innovación de carácter pormenorizado del Plan General de Ordenación Urbanística. En el mismo expediente de innovación de la ordenación pormenorizada podrá tramitarse, su ésta aún no existiera, la ordenación detallada referida al ámbito concreto. En caso de que la ordenación detallada ya estuviere aprobada, a la innovación de la ordenación pormenorizada antes referida podrá incorporarse –para su tramitación y aprobación conjunta- las alteraciones o ajustes de la ordenación pormenorizada y detallada que resultaren necesarios para acoger y hacer efectiva la materialización del número exacto de viviendas.

3.4. La innovación a la que hace referencia el apartado anterior (3.3) deberá analizar los elementos de la ordenación pormenorizada y, en su caso, de la detallada vigentes que son necesarios alterar o reajustar para materializar el número de viviendas, y cuáles son las Administraciones u organismos que hayan de emitir informes sectoriales por afectarles tales alteraciones. Por celeridad y economía procesal, no sería necesaria la reiteración de informes y pronunciamientos de organismos que ya emitieron en su momento sus correspondientes pronunciamientos e informes si la alteración o reajuste de la ordenación pormenorizada o detallada no supone afección alguna a estos intereses públicos. En este sentido, sería recomendable que este aspecto quedara reflejado en el documento que se someta a aprobación inicial, o en el acuerdo relativo a esta aprobación.

3.5. Los Planes de Sectorización y las innovaciones de planeamiento que tengan por objeto una nueva clasificación de suelo residencial o cambios de uso globales con destino a uso residencial fijarán, como ordenación estructural, la densidad en la forma establecida en el artículo 10.1.A.d de la LOUA, todo ello conforme al apartado 2 de esta Instrucción.

3.6. La incorporación al planeamiento general vigente de las modificaciones introducidas en la LOUA por la Ley 2/2012, de 30 de enero, que afecten a las determinaciones de carácter estructural de estos planes se deberá realizar para la totalidad del territorio municipal y del conjunto de determinaciones estructurales mediante la innovación estructural de dicho planeamiento conforme al artículo 36 de la LOUA. No siendo posible la incorporación parcial de dichas modificaciones.

1. Densidad muy baja: 5 o menos viviendas por hectárea.
2. Densidad baja: más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea.
3. Densidad media-baja: más de 15 y hasta 30 viviendas por hectárea.
4. Densidad media: más de 30 y hasta 50 viviendas por hectárea.
5. Densidad alta: más de 50 y hasta 75 viviendas por hectárea.
6. Densidad muy alta: más de 75 viviendas por hectárea.

Letra d) del número 1.A) del artículo 10 redactada por el apartado 4.3 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

e) Para el suelo urbanizable no sectorizado, ya sea con carácter general o referido a zonas concretas del mismo: Los usos incompatibles con esta categoría de suelo, las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización.

f) Delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto que deban definirse en el suelo urbanizable.

g) Definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial

3.7. Para el incremento de densidad de las áreas o sectores respecto de las que ya se haya introducido correcciones de éste mediante la adaptación parcial a la LOUA conforme al Decreto 11/2008, de 22 de enero, se estará a lo regulado en la disposición adicional primera de la Ley 2/2012, de 30 de enero”.

Artículo 5 de la 11/2012 (“Cálculo del cumplimiento de la norma 45 del POTA”):

“5.1. El Decreto 11/2008, de 22 de mayo, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en le mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas planteó la necesidad de establecer unos criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los planes generales de ordenación urbanística con el modelo de ciudad establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. Entre los citados se encuentra el de fijar el coeficiente necesario para el cálculo poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico. Por todo ello, mediante la Orden de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, de 29 de septiembre de 2008, por la que se regula el coeficiente aplicable para el cálculo de crecimiento poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico, se estableció el coeficiente de dos con cuatro (2,4) habitantes por vivienda, para el cálculo de la población derivada de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico. En virtud de ello, el incremento poblacional se cálculo por el número de viviendas multiplicado por 2,4 habitantes por vivienda.

5.2. Dado que con la modificación introducida por la Ley 2/2012, de 30 de enero, se han establecido horquillas para fijar la densidad de las distintas zonas del suelo urbano y de los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado, la determinación del número exacto de viviendas no se puede deducir, como hasta ahora, de las determinaciones de la ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbanística. Sin embargo, la propia reforma contiene un parámetro de equiparación de metros cuadrados de techo residencial y habitantes. En relación a la reserva de sistemas generales de espacios libres, se ha introducido la posibilidad de fijar esta reserva por habitante o por cada 40 metros cuadrados de techo a uso residencial.

5.3. Por todo ello, para aquellos planes generales que por estar aprobados inicialmente con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 2/2012, de 30 de enero, establezcan los parámetros de densidad conforme a los tramos previstos en el artículo 10.1.A.d, así como para aquellos que incorporen esta determinación durante su tramitación, a los efectos del cómputo del crecimiento poblacional conforme a la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, se equipará cada 40 metros de nueva edificabilidad para uso residencial a una habitante”.

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 45

protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto.

h) Normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes; la normativa e identificación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado³⁴, a los que se refiere el artículo 46.1.g) de esta Ley, y la especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

i) Normativa para la protección y adecuada utilización del litoral con delimitación de la Zona de Influencia, que será como mínimo de quinientos metros a partir del límite interior de la ribera del mar, pudiéndose extender ésta en razón a las características del territorio³⁵.

B) En los municipios que por su relevancia territorial³⁶ lo requieran y así se determine reglamentariamente o por los Planes de Ordenación del Territorio:

a) ...

Letra a) del número 1.B) del artículo 10 dejada sin contenido por el apartado dos del artículo 23 de Ley [ANDALUCÍA] 13/2005, 11 noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo («B.O.J.A.» 21 noviembre). Vigencia: 11 diciembre 2005

b) Definición de una red coherente de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos para la ciudad, y especialmente para las zonas con actividades singulares o población que generen estas demandas, así como para la comunicación entre ellas, de acuerdo con las necesidades previsibles desde el propio Plan General de Ordenación Urbanística o los planes sectoriales de aplicación.

c) Previsión de los sistemas generales de incidencia o interés regional o singular que requieran las características de estos municipios.

En los restantes municipios, el Plan General de Ordenación Urbanística podrá establecer todas o algunas de las determinaciones que se contienen en este apartado B).

³⁴Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía (DEASNU).

Artículo 21 (“Identificación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado”):

“1. El Plan General de Ordenación Urbanística identificará y delimitará los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado, en función de los siguientes criterios:

a) Constituir asentamientos sin estructura urbana definida, y desvinculados de los núcleos de población existentes, siempre que constituyan áreas territoriales homogéneas.

b) Estar formados mayoritariamente en su origen por edificaciones y viviendas unifamiliares vinculadas a la actividad agropecuaria y del medio rural.

c) Existir una relación funcional entre las edificaciones que puedan precisar ciertas dotaciones y servicios comunes no generadores de asentamientos urbanísticos.

2. Las innovaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística que identifiquen y delimiten ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deberán fundamentarse en la omisión de su reconocimiento en el plan en vigor”.

³⁵Ley 22/1988, 28 julio, de Costas (LC). Decreto 141/2015, de 26 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía (PPCLA).

³⁶Decreto 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.

2. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen, asimismo, la ordenación pormenorizada mediante las siguientes determinaciones:

A) Preceptivas:

a) En el suelo urbano consolidado, la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural. Esta ordenación deberá determinar los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo³⁷.

b) En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior, por ello sujetas a su ordenación detallada, con definición de sus objetivos y asignación de usos y edificabilidades globales para cada área y la delimitación de las áreas homogéneas a las que se refiere el artículo 45.2.B).c), con la identificación de las parcelas a las que el planeamiento les atribuya un incremento de aprovechamiento sobre el preexistente y aquellas otras en las que se materialice el cumplimiento del deber de las personas titulares de esta categoría de suelo, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 55.3. Asimismo, se delimitarán las áreas de reparto que deban definirse y se determinarán sus aprovechamientos medios.

Letra b) del número 2.A) del artículo 10 redactada por el apartado 4.4 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

c) En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores.

³⁷ **Artículo 29 del RPU:**

“1. En suelo urbano, los Planes Generales contendrán, además de las determinaciones de carácter general, las siguientes: (...)

b) Señalamiento de aquellas áreas en las que se prevean operaciones de reforma interior, que requieran la formulación de un Plan Especial de este carácter. Para dichas áreas el Plan General deberá fijar explícitamente los objetivos que la reforma se propone y, al menos, los usos e intensidades de los mismos que habrán de resultar de la reforma prevista.

c) Asignación de usos pormenorizados correspondientes a las diferentes zonas, definiendo de forma detallada la específica utilización de los terrenos incluidos en cada una de ellas.

d) Delimitación de los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos, así como de las zonas deportivas, de recreo y expansión también públicas. Dichas dotaciones serán independientes de las establecidas en este tipo de suelo para la estructura general y orgánica del territorio a que se refiere el artículo 25.1 c) de este Reglamento y se fijarán en proporción adecuada a las necesidades colectivas y a las características socio-económicas de la población específica sobre la materia. El Plan deberá puntualizar el carácter público o privado de la titularidad de cada una de las zonas deportivas, de recreo y expansión, diferenciándolas, en todo caso, de los espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines públicos.

e) Emplazamiento reservado para templos, centros docentes, públicos o privados, asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social que formen parte del equipo urbano comunitario, en proporción adecuada a las necesidades colectivas y a las características socio-económicas de la población.

f) Trazado y características de la red viaria, con clasificación de la misma en función del tráfico previsto y señalamiento de alineaciones y rasantes referido a la totalidad o parte de ese suelo, precisando en todo caso la anchura de los viales o definiendo el criterio para su fijación.

g) Previsión de aparcamientos públicos, justificando la elección de su localización en relación con la planificación adecuada del transporte público y demás condicionantes urbanísticos.

h) Reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos o construcciones, así como de las características estéticas de la ordenación de la edificación y de su entorno.

i) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que pueda prever además el Plan.

(...)

3. Al establecer la ordenación detallada del suelo urbano, los Planes Generales podrán recoger la situación urbanística existente, bien para conservarla, bien para rectificarla directamente a través de las propias determinaciones del Plan General”.

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 47

d) La normativa de aplicación a las categorías de suelo no urbanizable que no hayan de tener el carácter de estructural según lo establecido en este artículo, y al suelo urbanizable no sectorizado.

e) Definición de los restantes elementos o espacios que requieran especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, que no hayan de tener el carácter de estructural.

f) Las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación regulada en este apartado.

g) Definición de la media dotacional de las distintas zonas del suelo urbano, expresada por la cuota que resulte entre la superficie dotacional y la edificabilidad global de dicha zona³⁸.

Letra g) del número 2.A) del artículo 10 introducida por el apartado 4.5 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

B) Con carácter potestativo:

a) Para las distintas zonas del suelo urbano, las áreas de reforma interior y los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, la determinación de la densidad, expresada en viviendas por hectárea.

b) Las determinaciones previstas en el apartado A).a) anterior, respecto de todo o parte del suelo urbano no consolidado y respecto de sectores del suelo urbanizable, para hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo, incluidos los plazos de ejecución de las correspondientes áreas y sectores.

Letra B) del número 2 del artículo 10 redactada por el apartado 4.6 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

3. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística contienen las previsiones generales de programación y gestión de la ordenación estructural, los criterios y circunstancias cuya concurrencia haga procedente la revisión del Plan, así como, de manera expresa, la valoración, justificación y coherencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales.

³⁸ Artículo 7 de la L1/2012 (*“Media dotacional”*):

“7.1. Según la reforma legislativa, la media dotacional es un parámetro meramente descriptivo que se incorpora al Plan General de Ordenación Urbanística como ordenación pormenorizada preceptiva en cada zona de suelo urbano, y que actúa como referencia en la exigencia de las dotaciones y equipamientos que se vayan a obtener en toda modificación de planeamiento que tenga por objeto el incremento de aprovechamiento y correlativo aumento de dotaciones en los términos previstos en el artículo 45.2.B.c de la LOUA.

7.2. Según establece el apartado 2.A.g al artículo 10 de la LOUA, la media dotacional vendrá expresada por la cuota que resulte entre la superficie dotacional y la edificabilidad global de la zona. A este respecto podría entenderse por superficie dotacional la suma del suelo existente destinado a dotaciones, equipamientos y espacios libres públicos y los que con idéntica naturaleza estén previstos por el planeamiento vigente en dicha zona, sin incluir viarios. Por otra parte, la edificabilidad global atribuida por el planeamiento vigente en la zona, puede determinarse por la suma de la edificabilidades atribuidas a las parcelas concretas de cada zona o por el resultado que se deduzca del coeficiente de edificabilidad global de la zona por la superficie de ésta.

7.3. La media dotacional que resulte con ocasión de una modificación de planeamiento que tenga por objeto el incremento de aprovechamiento y correlativo aumento de dotaciones en los términos previstos en el artículo 45.2.B.c. de la LOUA, será de aplicación para las sucesivas modificaciones que pudieran plantearse en la zona de suelo urbano de que se trate”.

Subsección Segunda

Otros instrumentos de planeamiento general

Artículo 11 Planes de Ordenación Intermunicipal

1. Los Planes de Ordenación Intermunicipal tienen 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 unitaria.
2. Los Planes de Ordenación Intermunicipal se formularán:
 - a) En cumplimiento de la remisión que al efecto hagan los Planes Generales de Ordenación Urbanística de los municipios afectados.
 - b) Al amparo de la previsión que en tal sentido efectúen los Planes de Ordenación del Territorio.
 - c) De forma independiente, en defecto de la remisión o de la previsión a que se refieren las letras anteriores.
3. El contenido de los Planes de Ordenación Intermunicipal comprenderá las determinaciones propias de los Planes Generales de Ordenación Urbanística que sean adecuadas para el cumplimiento de su objeto específico. En todo caso se limitará a lo estrictamente indispensable para este fin y se establecerá de la manera que comporte la menor incidencia posible en la ordenación establecida en los municipios correspondientes.

Artículo 12 Planes de Sectorización

1. Los Planes de Sectorización tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, innovando los Planes Generales de Ordenación Urbanística y complementando la ordenación establecida por éstos.
2. Este cambio de categoría del suelo urbanizable deberá justificarse expresamente en una nueva apreciación de los procesos de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el medio plazo, teniendo en cuenta la evolución desde la aprobación del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística, el modelo de desarrollo urbano por éste adoptado, el grado de ejecución de los sectores delimitados por él y los criterios que el mismo establezca al efecto.
3. El Plan de Sectorización valorará la ordenación que en él se contenga en razón de:
 - a) La coherencia de sus determinaciones con las estrategias globales regionales y municipales para la utilización racional y sostenible del suelo.
 - b) La viabilidad de la transformación de los terrenos según su adecuación al modelo de crecimiento urbano y de las condiciones y previsiones para proceder a la sectorización.
 - c) La integración de la nueva propuesta respecto de la ordenación estructural establecida por el Plan General de Ordenación Urbanística.

4. Sin perjuicio del desarrollo reglamentario de la presente Ley, el Plan de Sectorización tendrá el siguiente contenido sustantivo:

a) La delimitación del sector o sectores que serán objeto de transformación, según los criterios básicos que se contengan en el Plan General de Ordenación Urbanística, que incorporará los sistemas generales incluidos o adscritos con objeto de garantizar la integración de la actuación en la estructura general municipal y, en su caso, supramunicipal, así como las determinaciones relativas a la definición del aprovechamiento medio, de conformidad con lo establecido en el artículo 10.1.A) f) de esta Ley.

b) La previsión para viviendas de protección oficial y otros regímenes de protección pública en los supuestos comprendidos en el artículo 10.1 de esta Ley.

c) Las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada propias de los Planes Generales de Ordenación Urbanística para el suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado.

d) Las determinaciones relativas a la organización de su gestión y, en especial, las condiciones de plazos de ordenación y ejecución establecidas en el artículo 18.2 de esta Ley.

e) ...

Letra e) del número 4 del artículo 12 suprimida por el apartado 5.º del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

f) Las certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto de la suficiencia de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos para garantizar los servicios públicos que la propuesta demande y la ejecución, mejora o reforzamiento de las redes de infraestructuras exteriores afectadas por la nueva actuación.

5. El transcurso de los plazos máximos contemplados para el cumplimiento de las correspondientes actuaciones habilitará al municipio para:

a) Prorrogar de forma justificada los plazos previstos para su ordenación y ejecución, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.

b) Proceder a la expropiación de los terrenos para restituirlos al estado físico y jurídico en el que se encontraban o para proseguir su transformación, en todo caso con pérdida de la fianza prestada.

Sección Segunda

Planes de desarrollo

Artículo 13 Planes Parciales de Ordenación

1. Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto:

a) El establecimiento, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística, de la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada de sectores enteros en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, cuando, en su caso, aún no disponga de dicha ordenación.

b) La modificación, para su mejora, de la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por el Plan General de Ordenación Urbanística para sectores enteros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, con respeto de la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y las directrices que establezca dicho Plan, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno.

2. Los Planes Parciales de Ordenación pueden referirse a áreas o sectores que comprendan terrenos de términos municipales colindantes cuando desarrollen el correspondiente Plan de Ordenación Intermunicipal.

3. Los Planes Parciales de Ordenación contienen las siguientes determinaciones:

a) El trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación Urbanística, con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes³⁹.

b) La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en el Plan General de Ordenación Urbanística⁴⁰.

c) La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo con las previsiones del Plan General de Ordenación Urbanística y los estándares y características establecidos en esta Ley⁴¹.

³⁹ Artículo 52 del RPU:

“1. El Plan Parcial determinará el trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y su conexión con el sistema general de comunicaciones previsto en el planeamiento que desarrolla.

A tal efecto, se determinarán las alineaciones de toda la red viaria, incluida la peatonal, definiéndose geométricamente su trazado en planta y las rasantes definitivas al menos en los puntos de cruce y en los cambios de dirección, si con estas determinaciones queda definida suficientemente la altimetría de la red de comunicaciones.

La definición del trazado y características de las redes viaria y peatonal se realizará suprimiendo las barreras urbanísticas que pudieran afectar a las personas impedidas y minusválidas, de acuerdo con la normativa vigente.

2. En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis de circulaciones y, si procede, de la implantación de servicio público de transporte.

3. El Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondientes a aparcamientos en las proporciones que se fijan en el artículo 45 de este Reglamento, determinándose para los que se sitúen en superficie sus alineaciones y rasantes con arreglo a los criterios enunciados en el número anterior.

4. El Plan Parcial establecerá asimismo las previsiones que procedan con relación a los aparcamientos de carácter privado”.

⁴⁰ Artículo 48.1 del RPU:

“La asignación de los usos pormenorizados se reflejará en la calificación concreta que el Plan Parcial establezca para la totalidad de los terrenos incluidos en cada una de las zonas previstas en el mismo, debiendo corresponder a cada zona un mismo uso de suelo”.

⁴¹ Artículo 48.2 y 4 del RPU:

“(…)

2. Deberá expresarse en el Plan Parcial el destino público o privado de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos últimos.

(…)

d) El trazado y las características de las galerías y redes propias del sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural en su caso y de aquellos otros servicios que pudiera prever el Plan General de Ordenación Urbanística, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas⁴².

e) El señalamiento, en el correspondiente plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas⁴³.

4. Las reservas de suelo que se prevean para dotaciones de Planes Parciales se realizarán en proporción adecuada a las necesidades de la población prevista para el ámbito territorial incluido en aquéllos, y de acuerdo con los módulos que se especifican en el anexo de dotaciones del presente Reglamento”.

Artículo 49 del RPU:

“1. Las reservas de terreno de dominio y uso público que el Plan Parcial debe establecer para jardines, zonas deportivas, de recreo y de expansión, se fijarán diferenciando cada uno de estos usos. Constituirán el sistema de espacios libres en este grado de planeamiento, que tendrá carácter complementario del sistema de espacios libres del Plan General con el que habrá de coordinarse.

2. En la composición de estas áreas se evitará el fraccionamiento que invalide su finalidad esencial, debiendo justificarse que constituye un sistema coherente.

3. En la fijación de los usos permitidos por el Plan Parcial para los terrenos destinados a parques y jardines públicos no se podrán prever utilizaciones privativas o anormales que excluyan o limiten el uso público o permitan un uso no conforme a su destino de sistema de espacios libres”.

Artículo 50 del RPU:

“1. La reserva de suelo que se prevea para centros de carácter docente en los Planes en que el uso así lo exija, deberán agruparse según los módulos necesarios para formar unidades escolares completas, de acuerdo con lo establecido en el anexo de este Reglamento.

2. Las distintas áreas escolares resultantes deberán distribuirse adecuadamente en el ámbito territorial del Plan Parcial, a fin de conseguir que la distancia a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a las mismas tanto desde la red viaria como desde la red peatonal”.

Artículo 51 del RPU:

“La situación concreta de las áreas destinadas al equipamiento que hayan de reservarse para templos, centros asistenciales, sanitarios, parques deportivos y demás servicios de interés público y social, cuando el uso dominante lo exija, se establecerá estudiándola en relación con las redes viaria y de peatones, a fin de garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan”.

⁴²Artículo 53 del RPU:

“1. El Plan Parcial determinará los trazados de las redes y galerías de todos los servicios que en él se establezcan, desarrollando las previsiones del Plan General, Programa de Actuación Urbanística o Normas Subsidiarias.

2. El Plan Parcial especificará, como mínimo, el trazado de las siguientes redes de servicios:

-Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.

-Red de alcantarillado.

-Red de distribución de energía eléctrica.

-Red de alumbrado público.

El Plan Parcial establecerá asimismo, si procede, el trazado de las redes de canalización telefónica, conducción de gas y cualquier otra que se estime necesaria. La no procedencia deberá ser debidamente justificada.

3. Además del trazado se incluirá la descripción de sus principales características, diferenciándose claramente los elementos que hayan de realizarse en galería. Igualmente se fijarán las condiciones de cálculo a tener en cuenta en la redacción de los proyectos de urbanización.

4. En la red de abastecimiento de agua se indicarán las fuentes de la misma, el caudal disponible y, en su caso, el área de protección de aquéllas.

5. La red de evacuación, para cuyo cálculo de capacidad habrá de tenerse en cuenta la composición y el caudal de las aguas residuales de toda especie y el de las pluviales, contendrá una especial referencia al vertido a la red general, capacidad de la misma y, si procediere, al sistema de depuración.

En los casos de vertido a cauce público, río o mar, se precisará informe favorable del Organismo competente.

6. La red de distribución de energía eléctrica señalará la fuente de la misma, la capacidad de los centros de transformación y las líneas que lo abastezcan, existentes o que se proyecten. En el caso de Planes Parciales de uso predominantemente residencial, la red de distribución será subterránea y los centros de transformación quedarán integrados en la edificación o serán subterráneos. En el caso excepcional, debidamente justificado, de que éstos tengan que realizarse en edificación exenta, las Ordenanzas del Plan Parcial deberán fijar las condiciones de volumen y estéticas exigibles.

7. Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicio afectos a la infraestructura de las redes enunciadas en este artículo, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado entre las determinaciones del artículo 45 de este Reglamento, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda”.

⁴³Artículo 54 del RPU:

En el marco de la programación secuencial del Plan General de Ordenación Urbanística, mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución, podrán efectuarse alteraciones en el plan de etapas, garantizando la funcionalidad de cada una de ellas.

Letra e) del número 3 del artículo 13 redactada por el apartado 6.º del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

f) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones⁴⁴.

4. La aprobación de Planes Parciales de Ordenación será posterior a la del planeamiento general; ésta podrá ser simultánea siempre que se tramite en procedimiento independiente.

Artículo 14 Planes Especiales

1. Los Planes Especiales pueden ser municipales o supramunicipales y tener por objeto las siguientes finalidades:

“1. El Plan Parcial establecerá un Plan de etapas para la realización de las obras de urbanización, debiendo justificar su coherencia con las restantes determinaciones del Plan, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación prevista y sus dotaciones y de los elementos que componen las distintas redes de servicios, así como, en su caso, con los sistemas de actuación elegidos.

En cada etapa habrá de preverse:

- a) Su duración, con referencia a la fecha de comienzo de los plazos que se establezcan.*
 - b) Las obras de urbanización correspondientes.*
 - c) La puesta en servicio de las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos que deban establecerse a medida que se urbanice.*
 - d) La determinación de los niveles correspondientes a los servicios de abastecimiento de agua, evacuación y suministro de energía eléctrica para que puedan ser utilizados los terrenos que se urbanicen sucesivamente.*
- 2. El Plan de etapas podrá prever, justificándola adecuadamente, una alteración de sus previsiones temporales y espaciales, siempre que se mantenga la coherencia del Plan, se cumplan las determinaciones que establezcan y se garantice la ejecución y financiación del conjunto de sus previsiones.*
- 3. En los supuestos en que sea necesario, el Plan Parcial podrá contener una previsión de etapas de edificación, que se acomodará a la urbanización y a las dotaciones que se vayan obteniendo”.*

Artículo 56 del RPU:

“1. El Plan Parcial podrá establecer el sistema de actuación para la ejecución de sus previsiones, pudiendo ser el mismo para todo su ámbito territorial, o diferente para los distintos polígonos en que se divida.

2. La determinación del sistema de actuación deberá justificarse teniendo en cuenta:

- Las necesidades de suelo y la urgencia de su urbanización.*
- Los medios económicos financieros con que cuenta la Administración.*
- La colaboración estimada de la iniciativa privada.*
- La estructura de la propiedad del suelo, y*
- Cualesquiera otras circunstancias que concurran en el sector o en cada polígono”.*

⁴⁴Artículo 55 del RPU:

“1. La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresará su coste aproximado, señalando las diferencias que pudieran existir en función del momento en que hayan de implantarse unos y ejecutarse los otros, según lo previsto en el Plan de etapas.

2. Las evaluaciones habrán de referirse, como mínimo, a las siguientes obras y servicios:

- Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.*
- Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.*
- Red de alcantarillado.*
- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.*
- Otras redes o canalizaciones de servicios que prevea el Plan.*
- Establecimiento de servicios públicos de transporte y recogida de basuras, si procede.*
- Obras especiales como pasos a distinto nivel, desviación de redes de servicio existentes y otras.*
- Indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones y otras obras e instalaciones que exija la ejecución del Plan”.*

a) Establecer, desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como implantar aquellas otras actividades caracterizadas como Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

b) Conservar, proteger y mejorar el medio urbano y, con carácter especial, el patrimonio portador o expresivo de valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales⁴⁵.

⁴⁵Artículo 78.1 y 3 del RPU:

“1. Los Planes Especiales de protección para la conservación y valoración del patrimonio histórico y artístico de la Nación y bellezas naturales se referirán, entre otros, a los siguientes aspectos:

- a) Elementos naturales y urbanos cuyo conjunto contribuye a caracterizar el panorama.
 - b) Plazas, calles y edificios de interés.
 - c) Jardines de carácter histórico-artístico o botánico.
 - d) Realce de construcciones significativas.
 - e) Composición y detalle de los edificios situados en emplazamientos que deban ser objeto de medidas especiales de protección.
 - f) Uso y destino de edificaciones antiguas y modernas.
- (...)

3. Con los fines, carácter, efectos y tramitación de los Planes Especiales de este artículo, podrán dictarse normas especiales para la catalogación, conservación, restauración y mejora de los edificios o conjuntos urbanos y de los elementos o espacios naturales, con expresión de las limitaciones de usos o instalaciones incompatibles con su carácter”.

Artículo 30 de la LPHA (“Planeamiento urbanístico de protección”):

“1. La inscripción de bienes inmuebles en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz llevará aparejada la obligación de adecuar el planeamiento urbanístico a las necesidades de protección de tales bienes en el plazo de dos años, con aprobación definitiva de la innovación si fuese necesaria, desde la publicación de la inscripción. Dicha obligación no podrá quedar excusada por la existencia de un planeamiento contradictorio con la protección de los bienes inscritos, ni por la inexistencia de planeamiento que contemple a los bienes inscritos.

2. Los planes urbanísticos que afecten al ámbito de Conjuntos Históricos, Sitios Históricos, Lugares de Interés Etnológico, Lugares de Interés Industrial o Zonas Patrimoniales se ajustarán a los contenidos establecidos en el artículo 31. En estos casos, el plazo a que se refiere el apartado anterior podrá prorrogarse, previa petición razonada y siempre que en la misma se establezcan el tipo de planeamiento urbanístico y plazo para su cumplimiento.

3. La elaboración y aprobación de los planes urbanísticos se llevarán a cabo de una sola vez para el conjunto del área o, excepcionalmente y previo informe favorable de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, de modo parcial por zonas que merezcan una consideración homogénea.

4. Aprobados definitivamente los planes, los municipios podrán solicitar que se les delegue la competencia para autorizar obras o actuaciones que afecten a los bienes inscritos y a sus entornos, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 40”.

Artículo 31 LPHA (“Contenido de protección de los planes”):

“1. Los planes urbanísticos que afecten al ámbito de Conjuntos Históricos, Sitios Históricos, Lugares de Interés Etnológico, Lugares de Interés Industrial y Zonas Patrimoniales deberán contener como mínimo:

- a) La aplicación de las prescripciones contenidas en las instrucciones particulares si las hubiere.
 - b) Las determinaciones relativas al mantenimiento de la estructura territorial y urbana.
 - c) La catalogación exhaustiva de sus elementos unitarios, tanto inmuebles edificados como espacios libres interiores o exteriores u otras estructuras significativas, así como de sus componentes naturales. Para cada elemento se fijará un nivel adecuado de protección.
 - d) La identificación de los elementos discordantes con los valores del bien, y establecerá las medidas correctoras adecuadas.
 - e) Las determinaciones para el mantenimiento de los usos tradicionales y las actividades económicas compatibles, proponiendo, en su caso, medidas de intervención para la revitalización del bien protegido.
 - f) Las prescripciones para la conservación de las características generales del ambiente, con una normativa de control de la contaminación visual o perceptiva.
 - g) La normativa específica para la protección del Patrimonio Arqueológico en el ámbito territorial afectado, que incluya la zonificación y las cautelas arqueológicas correspondientes.
 - h) Las determinaciones en materia de accesibilidad necesarias para la conservación de los valores protegidos.
2. Los planes urbanísticos que afecten a Conjuntos Históricos deberán contener, además de las determinaciones recogidas en el apartado anterior, las siguientes:
- a) El mantenimiento de las alineaciones, rasantes y el parcelario existente, permitiéndose excepcionalmente remodelaciones urbanas que alteren dichos elementos siempre que supongan una mejora de sus relaciones con el entorno territorial y urbano o eviten los usos degradantes del bien protegido.
 - b) La regulación de los parámetros tipológicos y formales de las nuevas edificaciones con respeto y en coherencia con los preexistentes. Las sustituciones de inmuebles se consideran excepcionales, supeditándose a la conservación general del carácter del bien protegido.

c) Establecer la ordenación detallada de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior, para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas⁴⁶.

d) Vincular el destino de terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales.

e) Conservar, proteger y mejorar el medio rural, en particular los espacios con agriculturas singulares y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado⁴⁷.

3. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística podrán incorporar directamente los requisitos de los apartados 1 y 2, o bien remitir, a través de sus determinaciones, a la elaboración obligatoria de Planes Especiales de Protección o planeamiento de desarrollo con el mismo contenido, estableciéndose un plazo máximo de tres años para la aprobación de estos últimos, a contar desde la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística”.

46 Artículo 83 del RPU:

“1. Los Planes Especiales de reforma interior en suelo urbano podrán tener por objeto las siguientes finalidades:

a) Llevar a cabo actuaciones aisladas que, conservando la estructura de la ordenación anterior, se encaminen a la descongestión del suelo urbano, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos u otros análogos.

b) Con los fines señalados en el párrafo anterior podrán realizar asimismo operaciones integradas de reforma interior.

2. Si las operaciones de reforma a las que se refieren los apartados a) y b) de este artículo estuvieran previstas en el Plan General, habrán de ajustarse a sus determinaciones.

3. Cuando se trate de operaciones de reforma interior no previstas en el Plan General, el Plan Especial no podrá modificar la estructura fundamental de aquél, lo que se acreditará con un estudio justificativo en el que se demostrará su necesidad o conveniencia, su coherencia con el Plan General y la incidencia sobre el mismo.

4. Los Planes Especiales de reforma interior deberán contener un estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, justificando la existencia de medios necesarios para llevarla a efecto y la adopción de las medidas precisas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada”.

Artículo 84 del RPU:

“1. Los Planes Especiales de reforma interior, a que se refiere el número 1.a) del artículo precedente, se elaborarán con el grado de precisión correspondiente a los Planes Parciales en lo que se refiere a las actividades y determinaciones que constituyen sus fines; incorporarán la previsión de obras a realizar; determinarán igualmente el sistema de actuación aplicable cuando la naturaleza de aquellas obras requiera su ejecución a través de alguno de los sistemas previstos en la Ley, delimitándose en tal caso la unidad de actuación.

2. Si el Plan Especial se limitase a una actuación aislada que no exigiese la delimitación de una unidad de actuación, se preverá, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 134.2 de la Ley del Suelo, la expropiación forzosa de los terrenos que sean necesarios.

3. Los criterios contenidos en el presente artículo serán de aplicación a los Planes especiales de saneamiento a que se refiere el artículo 24 de la Ley del Suelo”.

Artículo 85 del RPU:

“1. Los Planes Especiales de reforma interior, a que se refiere el número 1 del artículo 83 de este Reglamento, contendrán aquellas determinaciones y documentos de los Planes Parciales que sean adecuados a los fines que persigan, a las características de las operaciones previstas y a los usos que se asignen al suelo y, como mínimo, los previstos en el artículo 45 de este Reglamento, salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relación con la reforma. También expresarán el resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración del Plan.

2. Además, dichos Planes Especiales delimitarán los polígonos o unidades de actuación correspondientes, pudiendo determinar el sistema o sistemas de actuación aplicables a cada uno de ellos”.

47 Artículo 82 del RPU:

“1. Los Planes Especiales para la mejora del medio urbano o rural y de los suburbios de las ciudades podrán contener las siguientes determinaciones:

a) Normas necesarias para mantener el estado de las edificaciones en sus aspectos de composición y conservación, a fin de salvaguardar, si procede, el ambiente existente.

b) Normas necesarias para modificar, si procede, el aspecto exterior de las edificaciones, su carácter arquitectónico y su estado de conservación, a fin de mejorar las características ambientales.

c) Prescripciones precisas para ordenar los espacios verdes previstos en el planeamiento o para mejorar la configuración de parques, jardines, arbolado y elementos vegetales existentes en los espacios libres.

d) Prohibiciones de construcción o de usos perjudiciales cuando no se hubieren establecido en el Plan General o cuando éste no exista.

e) Normas precisas para armonizar en altura y alineaciones las edificaciones existentes.

2. Estos Planes Especiales no podrán alterar las Normas que sobre volumen y uso del suelo establezcan los Planes de jerarquía superior, y sólo podrán precisar sus determinaciones cuando sea necesario”.

f) Conservar, proteger y mejorar el paisaje, así como contribuir a la conservación y protección de los espacios y bienes naturales⁴⁸.

g) Establecer reservas de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

h) Cualesquiera otras finalidades análogas.

2. Los Planes Especiales tendrán por objeto:

a) Cualquiera de las finalidades del apartado anterior, cuando se formulen en desarrollo de Planes Generales de Ordenación Urbanística.

b) Las finalidades previstas en las letras a), b), e) y f) del apartado 1, cuando se formulen en ausencia de Plan General de Ordenación Urbanística o de Planes de Ordenación del Territorio. En el caso de la letra f) no podrán afectar a las condiciones de uso y aprovechamiento.

Letra b) del número 2 del artículo 14 redactada por el apartado 7.º del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

c) Las finalidades previstas en las letras a), e), f) y g) del apartado 1, y cualquier otra de naturaleza análoga que se establezca en los Planes de Ordenación del Territorio, cuando se formulen en desarrollo directo de los mismos.

Letra c) del número 2 del artículo 14 redactada por el apartado 7.º del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

d) La finalidad prevista en la letra g) del apartado 1, en el supuesto del artículo 73.3.b).

Artículo 21 del DEASNU (“Identificación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado”):

“1. El Plan General de Ordenación Urbanística identificará y delimitará los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado, en función de los siguientes criterios:

a) Constituir asentamientos sin estructura urbana definida, y desvinculados de los núcleos de población existentes, siempre que constituyan áreas territoriales homogéneas.

b) Estar formados mayoritariamente en su origen por edificaciones y viviendas unifamiliares vinculadas a la actividad agropecuaria y del medio rural.

c) Existir una relación funcional entre las edificaciones que puedan precisar ciertas dotaciones y servicios comunes no generadores de asentamientos urbanísticos.

2. Las innovaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística que identifiquen y delimiten ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deberán fundamentarse en la omisión de su reconocimiento en el plan en vigor”.

⁴⁸Artículo 79.1 del RPU:

“1. Los Planes Especiales para la protección del paisaje y conservación de determinados lugares o perspectivas del territorio nacional se referirán, entre otros, a los siguientes aspectos:

a) Bellezas naturales en su complejo panorámico o en perspectivas que convinieren al fomento del turismo.

b) Predios rústicos de pintoresca situación, amenidad, singularidad topográfica o recuerdo histórico.

c) Edificios aislados que se distinguen por su emplazamiento o belleza arquitectónica y parques y jardines destacados por la hermosura, disposición artística, trascendencia histórica o importancia de las especies botánicas que en ellos existan.

d) Perímetros edificados que formen un conjunto de valores tradicionales o estéticos.

(...)”.

Letra d) del número 2 del artículo 14 redactada por el apartado 7.º del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

3. Los Planes Especiales desarrollan y complementan las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística, pudiendo modificar las pertenecientes a su ordenación pormenorizada potestativa.

4. Los Planes Especiales tendrán el contenido necesario y adecuado a su objeto y deberán redactarse con el mismo grado de desarrollo, en cuanto a documentación y determinaciones, que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen.

Asimismo, cuando su finalidad sea la de establecer infraestructuras, servicios básicos, dotaciones o equipamientos generales, o la de habilitar Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, los Planes Especiales deberán valorar y justificar de manera expresa la incidencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales.

5. En ningún caso podrán los Planes Especiales sustituir a los Planes de Ordenación del Territorio ni a los Planes Generales de Ordenación Urbanística en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer.

Artículo 15 Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden⁴⁹:

a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

⁴⁹ Artículo 65.3, 4 y 5 del RPU:

"(...)

3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, (...), Plan Parcial o (...), no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.

(...)

5. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes".

c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

Sección Tercera

Los Catálogos

Artículo 16 Objeto, elaboración y registro de Catálogos

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

2. Sin perjuicio de su formulación y aprobación de forma independiente, en su caso conforme a la remisión que a ellos hagan los restantes instrumentos de planeamiento, los Catálogos podrán formar parte de éstos. En cualquier caso, su elaboración será preceptiva cuando dichos instrumentos de planeamiento aprecien la existencia en el ámbito por ellos ordenado de bienes o espacios en los que concurren valores singulares.

3. La Consejería competente en materia de urbanismo incluirá en el registro administrativo previsto en el artículo 40, de forma separada, todos los bienes y espacios contenidos en los Catálogos aprobados.

Sección Cuarta

Determinaciones complementarias sobre ordenación, programación y gestión

Artículo 17 Ordenación de áreas urbanas y sectores

1. En los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, el Plan General de Ordenación Urbanística o el Plan Parcial de Ordenación y, en su caso, los Planes Especiales, deberán cumplir las reglas sustantivas y los estándares de ordenación siguientes:

1.^a La densidad y, en su caso, edificabilidad serán adecuadas y acordes con el modelo adoptado de ordenación, general y por sectores, y por tanto proporcionadas a la caracterización del municipio en los términos del artículo 8.2 de esta Ley y ajustadas al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico. Cuando se refiera al uso característico residencial la densidad no podrá ser superior a 90 viviendas por hectárea y la edificabilidad a un metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo. Este último parámetro será asimismo de aplicación a los usos industriales y terciarios. Cuando el uso característico sea el turístico no se superará la edificabilidad de 0,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.

Regla 1.^a del número 1 del artículo 17 redactada por el apartado 8.1 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

2.^a Las reservas para dotaciones, tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social, alojamientos transitorios de promoción pública y aparcamientos, deberán localizarse de forma congruente con los criterios establecidos en el apartado E) del artículo 9 y establecerse con características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector. Asimismo, deben cumplir como mínimo los siguientes estándares⁵⁰:

⁵⁰Gráfico número 2. Relación estándares de reservas para dotaciones en la LOUA y en el Anexo del RPU.

ANEXO al RPU

Reservas de suelo para dotaciones en planes parciales

Artículo 1:

"Las dotaciones de equipamiento comunitario a prever en un Plan Parcial deberán reservarse en función de los distintos usos de suelo propuestos en cada sector por el Plan General, Programa de Actuación Urbanística o Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento.

Se preverán en los Planes Parciales las dotaciones de equipamiento de rango superior que aquéllos desarrollan, distinguiéndose en todo caso, en razón de los usos dominantes, las siguientes:

- Dotaciones necesarias en suelo residencial.
- Dotaciones necesarias en suelo industrial.
- Dotaciones necesarias en suelo destinado a usos terciarios".

Artículo 2:

"1. En suelo residencial se preverán, como mínimo, los siguientes tipos de dotaciones:

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público.
- Centros culturales y docentes.
- Servicios de interés público y social.
- Aparcamientos.
- Red de itinerarios peatonales.

2. En suelo industrial se preverán, como mínimo, los siguientes tipos de dotaciones:

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público.
- Servicios de interés público y social.
- Aparcamientos.

3. En suelos destinados a usos terciarios se distinguirán dos situaciones en el desarrollo de los Planes Parciales:

1ª Que se prevean solamente usos terciarios.

2ª Que se prevean usos residenciales incluidos entre los terciarios.

En la situación primera se reservarán como mínimo, los siguientes tipos de dotaciones:

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público.
- Servicios de interés público y social.
- Aparcamientos.
- Red de itinerarios peatonales.

En la segunda situación, estos tipos de dotaciones se incrementarán con la correspondiente a Centros docentes".

Artículo 3:

"En función de los usos de suelo, se establecerán como mínimo, dentro del sistema de espacios libres de dominio y uso público, las siguientes zonas:

a) En suelos residenciales:

- Jardines.
- Áreas de juego y recreo para niños.

b) En suelos industriales:

- Jardines.

c) En suelos destinados a usos terciarios en situación primera:

- Jardines.
- Áreas peatonales.

d) En suelos destinados a usos terciarios en situación segunda:

- Jardines.
- Áreas de juego y recreo para niños.
- Áreas peatonales".

Artículo 4:

"Los jardines, áreas de juego y recreo para niños y áreas peatonales serán computables como elementos pertenecientes al sistema de espacios libres de uso público a los efectos del cumplimiento de los módulos mínimos de reserva que se establecen en los artículos 10, 11 y 12 del presente anexo, cuando respeten las siguientes condiciones:

a) Jardines.

Podrán computarse como jardines públicos aquellas superficies que reúnan las siguientes condiciones mínimas:

-Presentar una superficie no inferior a 1.000 metros cuadrados, en la que pueda inscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo.

-Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.

-Tener garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

b) Áreas de juego y recreo para niños. No podrán tener una superficie inferior a 200 metros cuadrados en la que se pueda inscribir una circunferencia de 12 metros de diámetro mínimo, y deberán equiparse con elementos adecuados a la función que han de desempeñar.

c) Áreas peatonales. Deberán tener una superficie superior a 1.000 metros cuadrados, en la que se pueda inscribir una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo.

En Planes Parciales de suelos destinados a usos terciarios, el conjunto de áreas peatonales incluidas en el sistema de espacios libres de dominio y uso público no podrá superar el 40% de la superficie de éste. En los restantes Planes Parciales, este límite no podrá ser superior al 20%".

Artículo 5:

"1. La reserva para Centros docentes, a prever en los Planes Parciales en que sean necesarios, se diferenciará en función de los tamaños de las unidades de viviendas previstas en el artículo 9 del presente anexo, en todos o algunos de los siguientes tipos:

-Centro de Enseñanza Preescolar y Guardería.

-Centro de Educación General Básica.

-Centro de Bachillerato Unificado Polivalente.

2. La agrupación de las reservas de suelo para Centros docentes obtenidas con arreglo a los módulos que se establecen en el artículo 10 del presente anexo, en unidades escolares completas, se realizará en función de la siguiente gama de Centros, a los que corresponden las siguientes superficies mínimas de parcelas:

a) Centros de Enseñanza Preescolar y Guardería. Se agruparán en unidades mínimas de 1.000 metros cuadrados.

b) Centros de Enseñanza General Básica.

	Metros cuadrados
E.G.B. de 8 unidades	5.000
E.G.B. de 16 unidades	10.000
E.G.B. de 18 unidades	11.000
E.G.B. de 22 unidades	12.000
E.G.B. de 24 unidades	14.000

c) Centros de Bachillerato Unificado Polivalente.

	Metros cuadrados
B.U.P. de 12 unidades	9.000
B.U.P. de 18 unidades	12.000
B.U.P. de 24 unidades	16.000"

Artículo 6:

"La reserva para servicios de interés público y social a prever en los Planes Parciales se diferenciará en función de los criterios que se establecen en los artículos 10, 11 y 12 del presente anexo, en todos o algunos de los siguientes tipos:

-Parque deportivo.

-Equipamiento comercial.

-Equipamiento social".

Artículo 7:

"La dotación de aparcamientos correspondientes a los módulos que se establecen en los artículos 9, 10, 11 y 12 del presente anexo deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 por 4,50 metros.

b) La superficie de aparcamiento mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos, no será nunca inferior a 20 metros cuadrados.

c) ...

Letra c) del artículo 7 del anexo suprimida por la disposición derogatoria única del R.D. 1056/2014, de 12 de diciembre, por el que se regulan las condiciones básicas de emisión y uso de la tarjeta de estacionamiento para personas con discapacidad («B.O.E.» 23 diciembre). Vigencia: 24 diciembre 2014

d) Sólo se admitirá en situación al aire libre, aneja a la red viaria, un máximo del 50% del número total de plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial. En suelos residenciales este 50% máximo se referirá al número de plazas correspondientes a viviendas".

Artículo 8:

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 60

"La red de itinerarios peatonales establecida en los Planes Parciales, de acuerdo con lo previsto en el artículo 52.1 del Reglamento de Planeamiento, deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, y hasta donde sea posible con las áreas colindantes, en especial facilitando el acceso al equipamiento comunitario".

Artículo 9:

"1. A los efectos de fijar en este anexo la adecuada graduación en la previsión de las dotaciones necesarias en suelo residencial, se definen las siguientes unidades de viviendas a las que corresponde un orden creciente en el grado de complejidad de su equipamiento:

Unidad Elemental	Hasta 250 viviendas
Unidad Básica	Hasta 500 viviendas
Unidad Integrada	Hasta 1.000 viviendas

2. La aplicación de los módulos de reserva que se establecen en los artículos 10 y 12 del presente anexo se realizará teniendo en cuenta el número de viviendas fijado por el Plan Parcial o por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial, si dicho número no hubiese sido fijado por el Plan.

3. Los módulos de reserva que se definen en los artículos 10 y 12 de este anexo se aplicarán al número exacto de viviendas obtenido con arreglo al criterio expuesto en el apartado anterior. Se exceptuará de esta regla la dotación de Centros docentes de unidades superiores a 250 viviendas, para la que se tomará como base la cifra tope correspondiente a la unidad de viviendas ordenada de entre las definidas en el apartado 1 del presente artículo, con objeto de obtener alguna de las unidades escolares completas consideradas en el artículo 5.2 de este anexo".

Artículo 10:

"1. Los módulos mínimos de reserva para dotaciones en Planes Parciales que desarrollen suelos residenciales serán los que figuran en el cuadro anejo al presente anexo, bajo el epígrafe de artículo 10.

2. El módulo mínimo de reserva para sistema de espacios libres de dominio y uso público correspondiente a tipologías de vivienda unifamiliar se podrá disminuir hasta 18 metros cuadrados por vivienda cualquiera que sea la unidad considerada, no siendo necesario establecer ninguna diferenciación de zonas dentro de aquél, siempre que la superficie disminuida quede sustituida por el conjunto de espacios libres ajardinados de carácter privado.

3. La superficie del sistema de espacios libres de uso público no podrá ser en ningún caso inferior al 10% de la total superficie ordenada".

Artículo 11:

"Los módulos mínimos de reserva para dotaciones en Planes Parciales que desarrollen suelos industriales serán los siguientes:

1. Sistema de espacios libres de dominio y uso público: El módulo mínimo de reserva será el 10% de la superficie total ordenada, a la que se vincula el uso industrial en el planeamiento de rango superior.

Los jardines a que se refiere el artículo 3 de este anexo deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 4 para ser computables como elementos pertenecientes al sistema de espacios libres.

2. Servicios de interés público y social: El módulo mínimo de reserva será el 4% de la superficie total ordenada, a las que se vincula el uso industrial en el planeamiento de rango superior. Esta reserva, de acuerdo con lo establecido en el artículo 6 de este anexo, se descompondrá de la siguiente forma:

Parque deportivo	2 por 100
Equipamiento comercial	1 por 100
Equipamiento social	1 por 100

3. Aparcamientos: El módulo mínimo de reserva será una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación".

Artículo 12:

"1. Los módulos mínimos de reserva para dotaciones en Planes Parciales que desarrollen suelos destinados a usos terciarios serán los que figuran en el cuadro anejo al presente anexo bajo el epígrafe de artículo 12.

2. Los tantos por ciento establecidos en el cuadro citado en el apartado anterior tomarán como base de aplicación la superficie total ordenada destinada a usos terciarios.

3. El sistema de espacios libres de dominio y uso público correspondiente al suelo destinado a usos terciarios se distinguirán, de acuerdo con el artículo 3 de este anexo, las siguientes zonas:

-Jardines.

-Áreas peatonales.

Las zonas dedicadas a jardines en su conjunto representarán, como mínimo, un 60% de la superficie total del sistema de espacios libres de dominio y uso público correspondiente al suelo destinado a usos terciarios".

ARTICULO 10. Módulos mínimos de reserva para dotaciones en suelo residencia:

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 61

Párrafo introductorio de la Regla 2.^a del número 1 del artículo 17 redactado por el apartado 8.2 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

a) En suelo con uso característico residencial, entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable con uso residencial, de los que entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo, y nunca menos del diez por ciento de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines, y además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

b) En suelo con uso característico industrial o terciario, entre el catorce y el veinte por ciento de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el diez por ciento a parques y jardines; además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

Unidades de viviendas	Sistema espacios libres de dominio y uso público		Centros docentes			Servicios de interés público y social			Plazas de aparcamiento	Observaciones
	Jardines	Áreas de juego y de recreo de niños	Preescolar guardería	E.G.B.	B.U.P.	Parque deportivo	Equipamiento comercial	Equipamiento social	Núm./100	
	m² suelo vivienda	m² suelo vivienda	m² suelo vivienda	m² suelo vivienda	m² suelo vivienda	m² suelo vivienda	m² const. vivienda	m² const. vivienda	m² edificación	
Unidad elemental.	15	3	-	10	-	-	2	2	1	El Plan Parcial propondrá el uso concreto de las reservas para Centros docentes y para servicios de interés público y social.
Unidad básica.	15	3	2	10	-	6	1	3	1	El Plan Parcial propondrá los usos concretos de la reserva de interés público y social.
Unidad integrada.	15	6	2	10	-	6	2	4	1	El Plan Parcial propondrá los usos concretos de la reserva de equipamiento social, distinguiendo, al menos, usos sanitarios y administrativos.
Conjuntos entre 1.000 y 2.000 viviendas	15	6	2	10	-	8	3	6	1	El Plan Parcial propondrá los usos concretos de la reserva de equipamiento social, distinguiendo, al menos, usos sanitarios y administrativos.
Conjuntos entre 2.000 y 5.000 viviendas	15	6	2	10	4	8	4	6	1	El Plan Parcial propondrá los usos concretos de la reserva de equipamiento social, distinguiendo, al menos, usos religiosos, sanitarios, asistenciales, administrativos, culturales, recreativos y club de ancianos.
Conjuntos superiores a 5.000 viviendas	Se mantendrán como módulos mínimos de reserva de Plan Parcial los asignados a conjuntos comprendidos entre 2.000 y 5.000 viviendas. La reserva de dotaciones cuya necesidad sea generada por superarse en la ordenación del Plan Parcial la cifra de 5.000 viviendas, estará definida tanto en cuantía como en localización en el planeamiento de rango superior, teniendo el carácter de equipamiento propio de éste.									

ARTICULO 12. Módulos mínimos de reservas para dotaciones en suelos destinados a usos terciarios:

Situación	Usos terciarios			Uso residencial	Observaciones
	Sistema de espacios libres de dominio y uso público	Servicio de interés público y social	Plazas de aparcamiento	Sistema de espacios libres de dominio y uso público, centros docentes, plazas de aparcamiento	
	- Porcentaje	- Porcentaje	- Núm/100 m² edificación	-	
Primera.	10	4	1	-	El Plan Parcial propondrá los usos concretos de la reserva de servicios de interés público y social.
Segunda.	10	6	1	Módulos del artículo 10 de este anexo.	El Plan Parcial propondrá los usos concretos de la reserva de servicios de interés público y social, teniendo en cuenta las observaciones del cuadro del artículo 10 de este anexo.

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 62

c) En suelo con uso característico turístico, entre el veinticinco y el treinta por ciento de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el veinte por ciento del sector a parques y jardines, y además, entre 1 y 1,5 plazas de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

2. El cumplimiento de lo dispuesto en el apartado anterior podrá eximirse parcialmente en la ordenación de concretos sectores de suelo urbano no consolidado, cuando las dimensiones de éstos o su grado de ocupación por la edificación hagan inviable dicho cumplimiento o éste resulte incompatible con una ordenación coherente; todo ello en los términos que se prevea reglamentariamente.

La exención prevista en el párrafo anterior será igualmente aplicable a los sectores de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable en que se hayan llevado irregularmente a cabo, total o parcialmente, actuaciones de urbanización y edificación que el Plan General de Ordenación Urbanística declare expresamente compatibles con el modelo urbanístico territorial que adopte.

Las exenciones previstas en este apartado deberán justificarse suficiente y expresamente en el correspondiente instrumento de ordenación y en los actos de aprobación del mismo.

3. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán, en su caso, completar las reservas para dotaciones con los pertinentes equipamientos de carácter privado y, en particular, de aparcamientos, de forma que la asignación de éstos no sea inferior a una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable de cualquier uso.

4. A los efectos de lo establecido en los apartados anteriores, el Plan General de Ordenación Urbanística identificará como sectores las superficies de suelo urbano no consolidado que, sin perjuicio de esta clasificación, tengan una situación periférica o aislada o constituyan vacíos relevantes y resulten idóneas para su ordenación mediante Planes Parciales de Ordenación conforme a las determinaciones establecidas en esta Ley.

5. En las áreas de reforma interior, los Planes Generales de Ordenación Urbanística o, en su caso, los Planes Especiales que las ordenen deberán justificar de forma expresa y detallada las determinaciones que, en el marco de lo dispuesto en este artículo y de forma acorde con la entidad y los objetivos de las actuaciones a realizar, establezcan sobre reserva para dotaciones y densidad o edificabilidad. En estas áreas, la densidad en ningún caso podrá ser superior a 120 viviendas por hectárea ni la edificabilidad a 1,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.

Párrafo 1.º del número 5 del artículo 17 redactado por el apartado 8.3 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

Cuando el uso existente en las áreas a que se refiere el párrafo anterior sea intensivo, su ordenación requerirá el incremento de las reservas para dotaciones, la previsión de nuevas infraestructuras o la mejora de las existentes, así como otras actuaciones que sean pertinentes por razón de la incidencia de dicha ordenación en su entorno.

6. Cuando las áreas de reforma interior se delimiten para permitir actuaciones públicas de adecuación de viviendas cuyas dimensiones y condiciones comprometan su habitabilidad, el instrumento de planeamiento general, manteniendo el número de viviendas existentes, podrá

excepcionar de forma motivada a éstas de la aplicación de los parámetros de densidad y edificabilidad a los que hace referencia el apartado anterior.

Dicho instrumento de planeamiento podrá contemplar un aumento de hasta un diez por ciento de las viviendas existentes y, adicionalmente, de un diez por ciento de la edificabilidad con destino distinto del uso residencial, siempre que sea posible cumplir las reservas para dotaciones y equipamientos a las que hace referencia el apartado 1.2.^a.a) del presente artículo, para permitir la viabilidad de la actuación y facilitar la integración social.

Número 6 del artículo 17 introducido, en su actual redacción, por el apartado 8.4 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

7. En los terrenos afectados por Servidumbre de Protección del Litoral que aún no se encuentren en curso de ejecución, el instrumento de planeamiento que los ordene los destinará a espacios libres de uso y disfrute público; hasta tanto, sólo se permitirán actuaciones o usos que no comprometan el futuro uso y disfrute público a que el plan correspondiente habrá de destinarlos. Asimismo, en la Zona de Influencia del Litoral 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.

Número 7 del artículo 17 renumerado por el apartado 8.4 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero), su contenido literal se corresponde con el del anterior número 6. Vigencia: 28 febrero 2012

8. Los instrumentos de planeamiento urbanístico que contengan la ordenación detallada localizarán en el área y sector los terrenos en los que se concreten las reservas a las que se refiere el artículo 10.1.A).b) de esta Ley, calificando el suelo necesario para dicha reserva con el uso pormenorizado de vivienda protegida.

El cincuenta por ciento, o en su caso el porcentaje que establezca el Plan Municipal de Vivienda y Suelo⁵¹, de las viviendas que se prevean en los suelos donde se localice el diez por ciento de cesión del aprovechamiento medio del área de reparto que le corresponda a la Administración habrá de destinarse a los grupos con menor índice de renta que se determinen en los correspondientes planes y programas de viviendas protegidas.

Número 8 del artículo 17 renumerado y redactado por el apartado 8.4 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de

⁵¹La Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía (modificada por la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda), establece que los ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes planes municipales de vivienda y suelo de forma coordinada con el planeamiento urbanístico general y manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo. El objetivo de estos Planes es recoger las necesidades de vivienda del municipio, conocidas a través de los Registros Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida (Regístrate), cuya creación también establece la Ley, y detallar las actuaciones que se deban impulsar en la localidad para responder a esta demanda. De conformidad con lo establecido en el artículo 13.6 de dicha Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda, el Ayuntamiento debe remitir el Plan una vez aprobado a esta Consejería de Fomento y Vivienda. Plan Concertado de Vivienda y Suelo para el período 2008-2012 de Andalucía aprobado por Decreto 395/2008, de 24 de junio, de la Junta de Andalucía, modificado por el Decreto 266/2009, de 9 de junio.

Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero), su contenido se corresponde con el del anterior número 7.Vigencia: 28 febrero 2012

9. Reglamentariamente se determinará⁵²:

a) La densidad y, en su caso, edificabilidad por usos a que se refiere el apartado 1.1.^a de este artículo, en función de las características territoriales y urbanísticas y las del sector.

b) Las características básicas, en particular en cuanto a dimensiones, de las reservas destinadas a parques y jardines y de las restantes dotaciones.

c) La graduación y la distribución interna de las reservas mínimas para dotaciones previstas en el apartado 1.2.^a entre los diferentes tipos de éstas, en función de la capacidad edificatoria total y los usos pormenorizados del sector, así como la precisión de las condiciones y el alcance del incremento de las reservas a que hace referencia el apartado 5.

Número 9 del artículo 17 renumerado por el apartado 8.4 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero), su contenido literal se corresponde con el del anterior número 8.Vigencia: 28 febrero 2012

Artículo 18 Previsiones sobre las unidades de ejecución, sistema de actuación y plazos

1. Los instrumentos de planeamiento, cuando resulte propio de la ordenación urbanística que establezcan, podrán contener la delimitación de las unidades de ejecución y la fijación de los sistemas de actuación, conforme a los requisitos y reglas establecidos en esta Ley.

2. Igualmente con carácter general o para determinados sectores, áreas o zonas de la ordenación urbanística, los instrumentos de planeamiento podrán fijar plazos máximos para:

a) La ordenación detallada de sectores en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable y de áreas de reforma interior.

b) La ejecución de unidades de ejecución comprendidas en los antedichos sectores y áreas.

c) La edificación de solares y la rehabilitación de edificaciones existentes.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior:

a) El Plan General de Ordenación Urbanística contendrá el plazo de ejecución de las áreas y sectores para los que haya establecido la ordenación detallada, así como el de edificación de los solares sitios en el centro histórico.

b) El plan de sectorización especificará los plazos para su ordenación detallada, cuando ésta no haya quedado por él establecida, y los relativos a la ejecución y edificación del sector.

⁵²Ver del artículo 17.1.2^a de la LOUA.

Disposición final tercera de la LA6/2016 ("Reglamento de Planeamiento de Andalucía"):

"El Consejo de Gobierno, en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor de la presente ley, aprobará un reglamento de planeamiento de Andalucía".

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

Letra c) del número 3 del artículo 18 redactada por la Disposición Final 5.^a del D-Ley [ANDALUCÍA] 5/2012, 27 noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía («B.O.J.A.» 28 noviembre). Véase la Disposición Transitoria Única de la citada norma. Vigencia: 28 noviembre 2012 Véase D [ANDALUCÍA] 36/2014, 11 febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo («B.O.J.A.» 20 febrero).

Sección Quinta

Documentación

Artículo 19 Contenido documental de los instrumentos de planeamiento

1. Los instrumentos de planeamiento deberán formalizarse como mínimo en los siguientes documentos:

a) Memoria, que incluirá los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo adecuados al objeto de la ordenación y a los requisitos exigidos en cada caso por esta Ley. Deberá respetar, en todo caso, las siguientes reglas⁵³:

⁵³ Artículo 22 del TRLSRU ("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) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

1.^a En los Planes Generales de Ordenación Urbanística se modularán sus contenidos en función de la caracterización del municipio por la ordenación del territorio y del nivel de desarrollo de sus determinaciones, conforme a las previsiones de esta Ley, e incluirá, por tanto, en su caso y entre otros, los estudios complementarios de suelo y vivienda, y de tráfico, aparcamiento y transportes.

2.^a Deberá justificar las soluciones del Plan General de Ordenación Urbanística con relación a los criterios señalados en el artículo 9.A) de esta Ley.

3.^a En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

Apartado 1.a).3 del artículo 19 redactado por el apartado 9.1 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

4.^a Deberá especificar las medidas y actuaciones previstas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de éstas y de la información pública.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación. El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les compete, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

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".

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 67

5.^a Los Planes de iniciativa particular habrán de contener su identificación completa y precisa y la fundamentación de su viabilidad técnica y económica.

6.^a Cuando proceda la notificación individualizada en el trámite de información pública, ésta deberá incluir los datos relativos a la identidad de los propietarios de los diferentes terrenos afectados y a sus domicilios.

b) Normas Urbanísticas, que deberán contener las determinaciones de ordenación y de previsión de programación y gestión, con el grado de desarrollo propio de los objetivos y finalidades del instrumento de planeamiento. Podrán tener el carácter de ordenanzas urbanísticas, así como efectuar la regulación por remisión a las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística. Las Normas Urbanísticas serán vinculantes y de aplicación directa, pudiendo incorporar también directrices o recomendaciones de carácter indicativo.

c) Planos y demás documentación gráfica, que deberán definir, sobre base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta comprensión, la información urbanística y territorial y las determinaciones de ordenación que contengan.

2. Los instrumentos de planeamiento deberán incluir, además, cualesquiera otros documentos que vengan expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable, justificando el cumplimiento de ésta⁵⁴.

3. Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo⁵⁵ que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea

⁵⁴Ver Cuadro número 1: Informe preceptivo para la aprobación del planeamiento. Armonización y compatibilización del planeamiento con la legislación sectorial. Protecciones impuestas por la legislación sectorial al planeamiento. Autorizaciones e informes previos a la concesión de licencias urbanísticas.

Artículo 9 de la 11/2012 ("Informe preceptivo de la COPV en la tramitación de planes de desarrollo"):

"9.1. A partir de la entrada en vigor de la Ley 2/2012, de 30 de enero, y de acuerdo con el artículo 31.2.C de la LOUA, la evacuación del informe previo preceptivo, por parte de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, respecto a los instrumentos de planeamiento de desarrollo deberá solicitarse durante el trámite de información pública, tras la aprobación inicial, junto con los demás informes, dictámenes o pronunciamientos de órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados.

9.2. Conviene expresar que esta alteración legislativa respecto del momento en el que se debe solicitar y evacuar el informe preceptivo se predica sólo respecto de los instrumentos de planeamiento de desarrollo, no así en las modificaciones de ordenación pormenorizada de los instrumentos de planeamiento general, en los que el informe deberá solicitarse y emitirse con posterioridad a la aprobación provisional de las mismas.

9.3. Las Delegaciones Provinciales, a la vista del objeto y alcance de la ordenación que se tramita, coadyuvará con las Municipios indicándoles en su informe qué otros pronunciamientos sectoriales se entenderían necesario solicitar, ello con independencia del margen de apreciación municipal al respecto. En este sentido, sería recomendable que el instrumento de desarrollo o el propio acuerdo de aprobación inicial municipal contuviera la relación de informes cuya solicitud son preceptivos para su aprobación definitiva.

9.4. cuando la alteración de la ordenación pormenorizada preceptiva de un Plan General contenga a su vez el establecimiento de la ordenación de desarrollo (ordenación detallada) o su alteración, la emisión del informe preceptivo de la Delegación Provincial se producirá en la fase de aprobación provisional.

9.5. En los casos en los que haya recaído Aprobación Inicial con anterioridad al 28 de febrero del 2012, se seguirán tramitándose por los mismos procedimientos y competencias administrativas vigentes en el momento de aprobación inicial, por tanto, el informe preceptivo de la delegación tendrá que ser redactado tras la aprobación provisional".

⁵⁵Artículo 25.3 del TRLSRU ("Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística"):

"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".

Artículo 10 de la 11/2012 ("Exigencia de resumen ejecutivo en los expedientes en trámite"):

comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1, y que deberá expresar, en todo caso:

a) La 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 suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración evade dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27.

Número 3 del artículo 19 introducido, en su actual redacción, por el apartado 9.2 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

4. Reglamentariamente se precisarán los documentos de los diferentes instrumentos de planeamiento y su contenido⁵⁶. Las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística

"10.1 El órgano autonómico competente, con ocasión de su informe o aprobación, verificará que el resumen ejecutivo se encuentra actualizado con las alteraciones que se hayan introducido en el instrumento de planeamiento como consecuencia del devenir de la propia tramitación y resulte coherente con documento al que complementa.

10.2. De conformidad con la nueva redacción del artículo 40.2 de la LOUA, las dependencias del Registro de Instrumentos Urbanísticos (RIU) sitas en las Delegaciones Provinciales deberán incorporar los resúmenes ejecutivos de todos los instrumentos de planeamiento, incluidos aquellos que no precisan ser sometidos el informe preceptivo de la Delegación Provincial, como los Estudios de Detalle. Además serán objeto de depósito todos los documentos de planeamiento urbanístico aprobados por los Municipios cuando el informe de algunas Consejerías o entidades instrumentales de la Junta de Andalucía fuere preceptivo. e este modo, el resumen ejecutivo de los Estudios de Detalle deberá ser incorporado en el RIU autonómico en todo caso, y el documento de dicho instrumento sólo cuando hubiere emitido informe preceptivo algún Departamento o entidad de la Administración Autonómica".

⁵⁶Artículo 37 del RPU:

"Las determinaciones del Plan General se desarrollarán en los siguientes documentos:

- 1. Memoria y estudios complementarios.*
- 2. Planos de información y de ordenación urbanística del territorio.*
- 3. Normas urbanísticas.*
- 4. Programa de actuación.*
- 5. Estudio económico y financiero".*

Artículo 57 del RPU:

"Las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollarán en los siguientes documentos:

- 1. Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones.*
- 2. Planos de información.*
- 3. Planos de proyecto.*
- 4. Ordenanzas reguladoras.*
- 5. Plan de etapas.*
- 6. Estudio económico financiero".*

Artículo 66 del RPU:

"Los estudios de detalle contendrán los siguientes documentos:

- 1. Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.*
- 2. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el estudio de detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior.*
- 3. Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente".*

Artículo 77 del RPU:

"1. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo del Plan Director Territorial de Coordinación, del Plan General de Ordenación o de las Normas Complementarias y Subsidiarias.

En los supuestos del número 3 del artículo anterior, los Planes Especiales deberán contener las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas.

2. Las determinaciones a que se refiere el número anterior se concretarán en los documentos siguientes:

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 69

contendrán, con carácter de recomendaciones, prescripciones técnicas para la elaboración de dichos documentos.

Número 4 del artículo 19 renumerado por el apartado 9.2 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero), su contenido literal se corresponde con el del anterior número 3. Vigencia: 28 febrero 2012

CAPÍTULO III

Los restantes instrumentos de la ordenación urbanística

Sección Primera

Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística

Artículo 20 Concepto

1. Las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística tienen por objeto contribuir a la correcta integración de la ordenación urbanística en el marco de la presente Ley y su desarrollo reglamentario.

2. Las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, según su finalidad, ámbito supramunicipal de aplicación y planeamiento urbanístico vigente, podrán contener⁵⁷:

a) Preferentemente y en general, recomendaciones, que tendrán la eficacia propia de normas de carácter indicativo y orientativo para la acción municipal en materia de urbanismo.

b) Directrices, con la eficacia de normas vinculantes en cuanto a sus fines y resultados, quedando en la disposición de los municipios la adopción de las medidas más idóneas para conseguir unos y otros en cada caso.

c) Excepcionalmente, normas sustantivas de ordenación de aplicación y eficacia directas para los municipios que no cuenten con Plan General de Ordenación Urbanística.

Artículo 21 Finalidades

a) Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial de que se trate.

b) Estudios complementarios.

c) Planos de información y de ordenación a escala adecuada.

d) Ordenanzas cuando se trate de Planes Especiales de reforma interior o de ordenación de recintos y conjuntos históricos y artísticos.

e) Normas de protección cuando se trate de Planes Especiales de esta naturaleza.

f) Normas mínimas a las que hayan de ajustarse los proyectos técnicos cuando se trate de desarrollar obras de infraestructura y de saneamiento.

g) Estudio económico-financiero.

3. El contenido de la documentación de los Planes Especiales tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines, y aquella será igual a la de los Planes Parciales cuando sean de reforma interior, salvo que alguno de los documentos de éste sea innecesario por no guardar relación con la reforma".

⁵⁷Por ejemplo, Orden de 1 de marzo de 2013, por la que se aprueban las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía (NDOUEASNU).

Las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística podrán tener cualesquiera de las siguientes finalidades:

1. Regular contenidos propios de los instrumentos de planeamiento urbanístico mediante:

a) Soluciones-tipo para las cuestiones que más frecuentemente se plantean en la elaboración de los instrumentos de planeamiento urbanístico, conforme a la experiencia práctica y, en todo caso, para la determinación de la clasificación del suelo y de sus categorías. Tendrán el carácter de recomendación.

b) Modelos de regulación de las diferentes zonas de ordenación o de los aprovechamientos más usuales en la práctica urbanística, cualquiera que sea la clasificación del suelo, con determinación para cada caso de los elementos tipológicos definitorios de las construcciones en función de su destino y uso característicos, con carácter general o estar referidos a ámbitos territoriales determinados. Tendrán el carácter de recomendaciones, pudiendo remitirse a las mismas los instrumentos de ordenación urbanística. De forma excepcional y justificadamente podrán tener el carácter de normativa de aplicación directa hasta que los respectivos municipios se doten del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico.

c) Requisitos de calidad urbanística de la ordenación. Tendrán el carácter de recomendación.

2. Modular las determinaciones que hayan de contener los Planes Generales de Ordenación Urbanística, en desarrollo de la regulación legal y reglamentaria, en atención a la caracterización de los municipios en el sistema de ciudades de Andalucía⁵⁸. Tendrán el carácter de recomendación.

3. Contener prescripciones técnicas para elaborar la documentación de los diferentes instrumentos de planeamiento. Podrán tener el carácter de directrices o de recomendaciones.

4. Definir los tipos de actividades que, por su objeto, sean susceptibles de ser consideradas Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable. Tendrán el carácter de recomendación.

Artículo 22 Aprobación

1. La formulación y aprobación de las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística corresponde al titular de la Consejería competente en materia de urbanismo, con intervención, en su caso, de los organismos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos relacionados con las mismas.

2. El procedimiento de aprobación y el régimen de publicación y entrada en vigor serán los previstos para las disposiciones de carácter general de la Junta de Andalucía. En todos los casos será preceptivo el trámite de información pública por al menos veinte días. Cuando las Normativas Directoras contengan directrices o normas sustantivas de ordenación el acuerdo de formulación se comunicará a los municipios afectados a los que, asimismo, se les dará audiencia durante el período de información pública.

Sección Segunda

⁵⁸Capítulo 1 del Título III del POTA ("*Sistema de Ciudades*").

Ordenanzas Municipales de Edificación y Ordenanzas Municipales de Urbanización

Artículo 23 Concepto

Las Ordenanzas Municipales de Edificación y las de Urbanización tienen por objeto completar la ordenación urbanística establecida por los instrumentos de planeamiento en contenidos que no deban formar parte necesariamente de ellos conforme a esta Ley, de forma coherente y compatible con sus determinaciones y, en su caso, con las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.

Artículo 24 Objeto

1. Las Ordenanzas Municipales de Edificación podrán tener por objeto regular los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitivas directamente de la edificabilidad y el destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles. Deberán ajustarse, en todo caso, a las disposiciones sectoriales reguladoras de la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, y de la protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

2. Las Ordenanzas Municipales de Urbanización podrán tener por objeto regular los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. En todo caso, deberán ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios públicos o de interés público.

Artículo 25 Aprobación

1. La formulación y aprobación de las Ordenanzas Municipales de Edificación y las de Urbanización corresponde a los respectivos municipios.

2. El procedimiento para su aprobación será el previsto en la legislación de régimen local para las Ordenanzas Municipales⁵⁹. Su elaboración y tramitación podrá efectuarse de manera conjunta con el correspondiente instrumento de planeamiento.

⁵⁹Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL).

Artículo 4.1.a

"1. En su calidad de Administraciones públicas de carácter territorial, y dentro de la esfera de sus competencias, corresponden en todo caso a los municipios, las provincias y las islas:

a) Las potestades reglamentaria y de autoorganización.

(...)"

Artículo 22:

"1. El Pleno, integrado por todos los Concejales, es presidido por el Alcalde.

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:

(...)

d) La aprobación del reglamento orgánico y de las ordenanzas.

(...)"

Artículo 49:

"La aprobación de las Ordenanzas locales se ajustará al siguiente procedimiento:

a) Aprobación inicial por el Pleno.

b) Información pública y audiencia a los interesados por el plazo mínimo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.

c) Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro del plazo y aprobación definitiva por el Pleno.

3. El régimen de publicación y vigencia será el previsto en la legislación reguladora de régimen local.

CAPÍTULO IV

La elaboración y aprobación⁶⁰ y sus efectos, la vigencia y la innovación de los instrumentos de planeamiento

Sección Primera

Actos preparatorios

Artículo 26 Formulación de los instrumentos de planeamiento

1. Los órganos y las entidades administrativas gestores de intereses públicos y los particulares prestarán su colaboración a la redacción de los instrumentos de planeamiento y, a estos efectos, facilitarán a los encargados de la misma los documentos e información necesarios.

2. En el acuerdo de formulación del correspondiente instrumento de planeamiento o, en su caso, en el trámite de admisión del presentado ante la Administración competente para su tramitación, se determinarán cuantas medidas y actuaciones estén previstas para fomentar la coordinación administrativa y la participación ciudadana en el proceso de su elaboración, tramitación y aprobación⁶¹.

Artículo 27 Suspensión de aprobaciones y otorgamientos de autorizaciones y de licencias urbanística

1. Las Administraciones competentes para la aprobación inicial y provisional de los instrumentos de planeamiento, desde la adopción del acuerdo de formulación o, en su caso, desde la aprobación del Avance, podrán acordar la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para

En el caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.

(...)"

Artículo 84:

1. Las Entidades locales podrán intervenir la actividad de los ciudadanos a través de los siguientes medios:

a) Ordenanzas y bandos.

(...)

2. La actividad de intervención de las Entidades locales se ajustará, en todo caso, a los principios de igualdad de trato, necesidad y proporcionalidad con el objetivo que se persigue.

(...)"

⁶⁰Ver Cuadro número 2: Elaboración y aprobación del planeamiento.

⁶¹Artículo 5.e del TRLSRU ("Derechos del ciudadano"):

"Todos los ciudadanos tienen derecho a:

(...)

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".

Disposición adicional octava del TRLSRU ("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".

áreas o usos determinados, a los efectos de la elaboración o, en su caso, innovación de dichos instrumentos⁶².

2. El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento determinará la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

Cuando no se haya acordado previamente la suspensión a que se refiere el apartado anterior, este plazo tendrá una duración máxima de dos años.

3. La suspensión se extingue, en todo caso, con la publicación de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento.

Artículo 117 del RPU:

"1. En el acuerdo de formación de los Planes, Normas, Programas o Estudios de detalle, o con posterioridad, hasta que se haya efectuado la aprobación inicial, el órgano competente para esta aprobación y la provisional podrá acordar la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos y de edificación, con las condiciones siguientes:

- a) La suspensión se referirá a áreas o usos comprendidos en el territorio que se prevé que abarcará el futuro Plan.*
 - b) Estará fundamentada en la conveniencia de estudiar el nuevo planeamiento o la reforma del que esté en vigor.*
 - c) Su duración no podrá ser superior a un año, a contar desde el momento de la publicación del acuerdo de suspensión.*
- 2. El acuerdo de suspensión se publicará en los Boletines Oficiales de la provincia o provincias afectadas y en uno de los periódicos de mayor difusión de cada una de ellas".*

Artículo 118 del RPU:

"1. La suspensión de licencias sólo podrá referirse a las que tengan por objeto actividades de parcelación de terrenos y edificación o demolición, pero no a las obras de reforma, salvo que por la trascendencia de ésta sea equiparable a una reedificación del edificio, no justificada en razones de urgencia o suponga un aumento de volumen edificado.

2. La suspensión podrá abarcar la totalidad o parte del territorio objeto de estudio a efectos de elaboración del planeamiento. Si con posterioridad al acuerdo de suspensión se redujese el ámbito territorial considerado, la autoridad que la hubiere acordado procederá a levantar la suspensión en relación con el suelo objeto de exclusión".

Artículo 120 del RPU:

"1. La aprobación inicial de los Planes, Normas, Programas, Estudios de Detalle o de su reforma determinará por sí sola la suspensión del otorgamiento de licencias para aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento, cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente. No obstante, podrán concederse licencias basadas en el régimen vigente, siempre que se respeten las determinaciones del nuevo planeamiento.

2. El acuerdo por el que el Plan inicialmente aprobado se somete a información pública expresará necesariamente las áreas del territorio objeto de planeamiento que quedan afectadas por la suspensión de licencias a que este artículo se refiere".

Artículo 121 del RPU:

"1. Acordada la suspensión de licencias o la aprobación inicial del Plan que lleve consigo ese efecto suspensivo el órgano municipal competente ordenará la interrupción del procedimiento de otorgamiento y la notificación de aquel acuerdo a quienes tuvieran presentadas solicitudes de licencia con anterioridad a la fecha de su adopción.

2. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la publicación del acuerdo de suspensión o de sumisión al trámite de información pública de un Plan que lleve consigo efectos suspensivos del otorgamiento de licencias tendrán derecho a ser indemnizados del coste oficial de los proyectos, o de la parte de los mismos que hubiere de ser rectificada, y a la devolución, en su caso, de las tasas municipales.

3. El derecho a la devolución del coste del proyecto no se adquiere si, habiéndose producido el trámite de propuesta de resolución de la solicitud de licencia, cuando se publique el acuerdo de suspensión, dicha propuesta calificare de manifiestamente contraria, al ordenamiento urbanístico y al planeamiento en vigor, la solicitud presentada.

4. El derecho a exigir la indemnización y devolución quedará en suspenso hasta que, una vez aprobado de modo definitivo el Plan, se demuestre la incompatibilidad del proyecto con sus determinaciones, salvo en el caso de que por el peticionario se retire la solicitud, supuesto en el que se devolverán las tasas satisfechas".

Artículo 122 del RPU:

"Acordada la suspensión de licencias a que se refiere el artículo 117 de este Reglamento, no será posible acordar nuevas suspensiones en la misma área y para idéntica finalidad hasta que transcurrieren cinco años, contados a partir de la fecha final de los efectos de la suspensión. No se entenderá como idéntica finalidad la redacción de un Plan, Normas, Programa o Estudio de Detalle, o su revisión o modificación, con distinta naturaleza que el que motivó la primera suspensión".

4. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la publicación de la suspensión tendrán derecho, en caso de desistirse de su petición, a ser indemnizados del coste de los proyectos y a la devolución, en su caso, de los tributos municipales⁶³.

Artículo 28 Estudios previos

1. Las Administraciones y las entidades públicas interesadas, con carácter previo a la redacción de los instrumentos de planeamiento o a la realización de cuantas otras acciones fueran pertinentes a este respecto, podrán elaborar y aprobar estudios con la finalidad de identificar la necesidad o procedencia de la realización de determinadas actuaciones urbanísticas, precisar su ámbito y características, identificar su carácter municipal o su incidencia o interés supramunicipal y definir los instrumentos más adecuados para su ordenación.

2. La aprobación de los estudios previos sólo tendrá efectos administrativos internos preparatorios de los planes o proyectos que correspondan.

Artículo 29 Avances de los instrumentos de planeamiento

1. Las Administraciones y las entidades públicas competentes para formular los instrumentos de planeamiento podrán elaborar Avances de los mismos en los que definan los criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales de la ordenación que sirvan de orientación para su redacción. En todo caso será preceptiva la elaboración de Avances en la redacción de los Planes Generales de Ordenación Urbanística o de sus revisiones totales⁶⁴.

⁶³Tributos y Tasas. Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (LHL).

⁶⁴Artículo 115 del RPU:

"1. Las Entidades y Organismos interesados podrán formular avances de Plan y anteproyectos parciales que sirvan de orientación a la redacción de los Planes sobre bases aceptadas en principio.

2. Los avances y anteproyectos se podrán remitir al Ayuntamiento y a la Comisión Provincial de Urbanismo competente (...), sin el trámite de información pública.

3. La aprobación de los avances y anteproyectos sólo tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción de los Planes y proyectos definitivos".

Artículo 116 del RPU:

"1. Antes de acordar la elaboración de cualquier Plan de Ordenación, Norma o Programa, la Administración urbanística actuante podrá abrir un período de información pública para recoger sugerencias u observaciones sobre la necesidad, conveniencia y demás circunstancias de la ordenación.

2. Acordada la elaboración del Plan, la autoridad u Organismo administrativo correspondiente podrá recabar la documentación e información necesarias de los Organismos públicos correspondientes, de los concesionarios de servicios públicos y de los particulares que pudiesen aportarla.

3. Los Organismos y particulares afectados por el deber de prestación documental o informativa están obligados a cumplirlo en el plazo establecido en la Ley de Procedimiento Administrativo para la emisión de informes.

4. A los promotores de Planes y proyectos de iniciativa particular que hubieren obtenido la previa autorización del Ayuntamiento les serán facilitados por los Organismos públicos cuantos elementos informativos precisaren para llevar a cabo la redacción y podrán efectuar, en fincas particulares, las ocupaciones necesarias para la redacción del Plan, con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa.

5. Al expediente se incorporarán los avances de Plan que hubieren sido aprobados y puedan servir de orientación a la redacción del Plan de que se trate".

Artículo 125 del RPU:

"1. En el momento en que los trabajos de elaboración del Plan General hayan adquirido el suficiente grado de desarrollo que permita formular los criterios, objetivos y soluciones generales del planeamiento, la Corporación y Organismos que tuviesen a su cargo su formulación deberán anunciar en el «Boletín Oficial» de la provincia y en uno de los periódicos de mayor circulación de la misma, la exposición al público de los trabajos, al objeto de que durante el plazo mínimo de 30 días puedan formularse sugerencias y, en su caso, otras alternativas de planeamiento por Corporaciones, asociaciones y particulares.

2. Los servicios técnicos del Organismo o Corporación y los facultativos a quienes se hubiese encomendado la redacción del Plan estudiarán las sugerencias y alternativas que hayan podido presentarse y propondrán la confirmación o rectificación de los criterios y soluciones generales de planeamiento.

2. El procedimiento para su aprobación y su contenido se establecerá reglamentariamente, debiendo propiciarse la adecuada coordinación administrativa y participación pública⁶⁵.

3. La aprobación tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción del correspondiente instrumento de planeamiento, sin perjuicio de los acuerdos de suspensión que puedan adoptarse conforme a lo previsto en el artículo 27.1.

Sección Segunda

Convenios urbanísticos de planeamiento

Artículo 30 Convenios urbanísticos de planeamiento

3. El Organismo o Corporación encargado de la formulación del Plan, a la vista del resultado de la exposición al público y de los estudios técnicos realizados, acordará lo procedente en cuanto a los criterios y soluciones generales con arreglo a los cuales hayan de culminarse los trabajos de elaboración del Plan".

⁶⁵Artículo 31 del TRLSRU ("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 del TRLSRU ("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 del TRLSRU ("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".

1. La Administración de la Junta de Andalucía y los Ayuntamientos, así como los organismos adscritos o dependientes de una y otros, podrán suscribir entre sí y con otras Administraciones y sus organismos convenios interadministrativos para definir de común acuerdo y en el ámbito de sus respectivas competencias los términos en que deba preverse en el planeamiento urbanístico la realización de los intereses públicos que gestionen⁶⁶.

⁶⁶Artículo 9.8 del TRLSRU ("Participación pública y privada en las actuaciones de transformación urbanística y en las edificatorias"):

"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 25.1 del TRLSRU ("Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística"):

"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".

Artículo 61 del TRLSRU ("Carácter de los actos y convenios regulados en la legislación urbanística"):

"Tendrán carácter jurídico administrativo todas las cuestiones que se susciten 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 47 de la LRJSP ("Definición y tipos de convenios"):

"1. Son convenios los acuerdos con efectos jurídicos adoptados por las Administraciones Públicas, los organismos públicos y entidades de derecho público vinculados o dependientes o las Universidades públicas entre sí o con sujetos de derecho privado para un fin común.

No tienen la consideración de convenios, los Protocolos Generales de Actuación o instrumentos similares que comporten meras declaraciones de intención de contenido general o que expresen la voluntad de las Administraciones y partes suscriptoras para actuar con un objetivo común, siempre que no supongan la formalización de compromisos jurídicos concretos y exigibles. Los convenios no podrán tener por objeto prestaciones propias de los contratos. En tal caso, su naturaleza y régimen jurídico se ajustará a lo previsto en la legislación de contratos del sector público.

2. Los convenios que suscriban las Administraciones Públicas, los organismos públicos y las entidades de derecho público vinculados o dependientes y las Universidades públicas, deberán corresponder a alguno de los siguientes tipos:

a) Convenios interadministrativos firmados entre dos o más Administraciones Públicas, o bien entre dos o más organismos públicos o entidades de derecho público vinculados o dependientes de distintas Administraciones públicas, y que podrán incluir la utilización de medios, servicios y recursos de otra Administración Pública, organismo público o entidad de derecho público vinculado o dependiente, para el ejercicio de competencias propias o delegadas.

Quedan excluidos los convenios interadministrativos suscritos entre dos o más Comunidades Autónomas para la gestión y prestación de servicios propios de las mismas, que se regirán en cuanto a sus supuestos, requisitos y términos por lo previsto en sus respectivos Estatutos de autonomía.

b) Convenios interadministrativos firmados entre organismos públicos y entidades de derecho público vinculados o dependientes de una misma Administración Pública.

c) Convenios firmados entre una Administración Pública u organismo o entidad de derecho público y un sujeto de Derecho privado.

d) Convenios no constitutivos ni de Tratado internacional, ni de Acuerdo internacional administrativo, ni de Acuerdo internacional no normativo, firmados entre las Administraciones Públicas y los órganos, organismos públicos o entes de un sujeto de Derecho internacional, que estarán sometidos al ordenamiento jurídico interno que determinen las partes".

Artículo 48 de la LRJSP ("Requisitos de validez y eficacia de los convenios"):

"1. Las Administraciones Públicas, sus organismos públicos y entidades de derecho público vinculados o dependientes y las Universidades públicas, en el ámbito de sus respectivas competencias, podrán suscribir convenios con sujetos de derecho público y privado, sin que ello pueda suponer cesión de la titularidad de la competencia.

2. En el ámbito de la Administración General del Estado y sus organismos públicos y entidades de derecho público vinculados o dependientes, podrán celebrar convenios los titulares de los Departamentos Ministeriales y los Presidentes o Directores de las dichas entidades y organismos públicos.

3. La suscripción de convenios deberá mejorar la eficiencia de la gestión pública, facilitar la utilización conjunta de medios y servicios públicos, contribuir a la realización de actividades de utilidad pública y cumplir con la legislación de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

4. La gestión, justificación y resto de actuaciones relacionadas con los gastos derivados de los convenios que incluyan compromisos financieros para la Administración Pública o cualquiera de sus organismos públicos o entidades de derecho público vinculados o dependientes que lo suscriban, así como con los fondos comprometidos en virtud de dichos convenios, se ajustarán a lo dispuesto en la legislación presupuestaria.

5. Los convenios que incluyan compromisos financieros deberán ser financieramente sostenibles, debiendo quienes los suscriban tener capacidad para financiar los asumidos durante la vigencia del convenio.

6. Las aportaciones financieras que se comprometan a realizar los firmantes no podrán ser superiores a los gastos derivados de la ejecución del convenio.

7. Cuando el convenio instrumente una subvención deberá cumplir con lo previsto en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones y en la normativa autonómica de desarrollo que, en su caso, resulte aplicable.

Asimismo, cuando el convenio tenga por objeto la delegación de competencias en una Entidad Local, deberá cumplir con lo dispuesto en Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

8. Los convenios se perfeccionan por la prestación del consentimiento de las partes.

Los convenios suscritos por la Administración General del Estado o alguno de sus organismos públicos o entidades de derecho público vinculados o dependientes resultarán eficaces una vez inscritos en el Registro Electrónico estatal de Órganos e Instrumentos de Cooperación del sector público estatal, al que se refiere la disposición adicional séptima y publicados en el «Boletín Oficial del Estado». Previamente y con carácter facultativo, se podrán publicar en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma o de la provincia, que corresponda a la otra Administración firmante.

El Pleno del Tribunal Constitucional, por Providencia de 19 de julio de 2016, ha acordado admitir a trámite el recurso de inconstitucionalidad núm. 3903-2016, contra los artículos 50.2 d), 48.8 y disposiciones adicionales séptima y octava de la presente Ley («B.O.E.» 1 agosto).

9. Las normas del presente Capítulo no serán de aplicación a las encomiendas de gestión y los acuerdos de terminación convencional de los procedimientos administrativos".

Artículo 49 de la LRJSP ("Contenido de los convenios"):

"Los convenios a los que se refiere el apartado 1 del artículo anterior deberán incluir, al menos, las siguientes materias:

a) Sujetos que suscriben el convenio y la capacidad jurídica con que actúa cada una de las partes.

b) La competencia en la que se fundamenta la actuación de la Administración Pública, de los organismos públicos y las entidades de derecho público vinculados o dependientes de ella o de las Universidades públicas.

c) Objeto del convenio y actuaciones a realizar por cada sujeto para su cumplimiento, indicando, en su caso, la titularidad de los resultados obtenidos.

d) Obligaciones y compromisos económicos asumidos por cada una de las partes, si los hubiera, indicando su distribución temporal por anualidades y su imputación concreta al presupuesto correspondiente de acuerdo con lo previsto en la legislación presupuestaria.

e) Consecuencias aplicables en caso de incumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos por cada una de las partes y, en su caso, los criterios para determinar la posible indemnización por el incumplimiento.

f) Mecanismos de seguimiento, vigilancia y control de la ejecución del convenio y de los compromisos adquiridos por los firmantes. Este mecanismo resolverá los problemas de interpretación y cumplimiento que puedan plantearse respecto de los convenios.

g) El régimen de modificación del convenio. A falta de regulación expresa la modificación del contenido del convenio requerirá acuerdo unánime de los firmantes.

h) Plazo de vigencia del convenio teniendo en cuenta las siguientes reglas:

1.º Los convenios deberán tener una duración determinada, que no podrá ser superior a cuatro años, salvo que normativamente se prevea un plazo superior.

2.º En cualquier momento antes de la finalización del plazo previsto en el apartado anterior, los firmantes del convenio podrán acordar unánimemente su prórroga por un periodo de hasta cuatro años adicionales o su extinción.

El Pleno del Tribunal Constitucional, por Providencia de 19 de julio de 2016, ha acordado admitir a trámite el recurso de inconstitucionalidad núm. 3774-2016, contra los artículos 39; 49 h), párrafo segundo, y por conexión, la disposición adicional octava, 1; 52.2 desde «teniendo en cuenta» hasta el final del apartado; 81.3; 83.2.c y, por conexión, la disposición adicional octava, 2; 120.2; 121; 122; 126; 129.2; 157.3, último párrafo, y por conexión con los citados preceptos, la disposición final decimocuarta de la presente Ley («B.O.E.» 1 agosto).

En el caso de convenios suscritos por la Administración General del Estado o alguno de sus organismos públicos y entidades de derecho público vinculados o dependientes, esta prórroga deberá ser comunicada al Registro Electrónico estatal de Órganos e Instrumentos de Cooperación al que se refiere la disposición adicional séptima".

Artículo 50 de la LRJSP ("Trámites preceptivos para la suscripción de convenios y sus efectos"):

"1. Sin perjuicio de las especialidades que la legislación autonómica pueda prever, será necesario que el convenio se acompañe de una memoria justificativa donde se analice su necesidad y oportunidad, su impacto económico, el carácter no contractual de la actividad en cuestión, así como el cumplimiento de lo previsto en esta Ley.

2. Los convenios que suscriba la Administración General del Estado o sus organismos públicos y entidades de derecho público vinculados o dependientes se acompañarán además de:

a) El informe de su servicio jurídico. No será necesario solicitar este informe cuando el convenio se ajuste a un modelo normalizado informado previamente por el servicio jurídico que corresponda.

b) Cualquier otro informe preceptivo que establezca la normativa aplicable.

c) La autorización previa del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas para su firma, modificación, prórroga y resolución por mutuo acuerdo entre las partes.

d) Cuando los convenios plurianuales suscritos entre Administraciones Públicas incluyan aportaciones de fondos por parte del Estado para financiar actuaciones a ejecutar exclusivamente por parte de otra Administración Pública y el Estado asuma, en el ámbito de sus competencias, los compromisos frente a terceros, la aportación del Estado de anualidades futuras estará condicionada a la existencia de crédito en los correspondientes presupuestos.

En todo lo no previsto en esta Ley será de aplicación a los convenios interadministrativos lo dispuesto en la legislación de régimen jurídico de las Administraciones Públicas.

El Pleno del Tribunal Constitucional, por Providencia de 19 de julio de 2016, ha acordado admitir a trámite el recurso de inconstitucionalidad núm. 3903-2016, contra los artículos 50.2 d), 48.8 y disposiciones adicionales séptima y octava de la presente Ley («B.O.E.» 1 agosto).

e) Los convenios interadministrativos suscritos con las Comunidades Autónomas, serán remitidos al Senado por el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas".

Artículo 51 de la LRJSP ("Extinción de los convenios"):

"1. Los convenios se extinguen por el cumplimiento de las actuaciones que constituyen su objeto o por incurrir en causa de resolución.

2. Son causas de resolución:

a) El transcurso del plazo de vigencia del convenio sin haberse acordado la prórroga del mismo.

b) El acuerdo unánime de todos los firmantes.

c) El incumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos por parte de alguno de los firmantes.

En este caso, cualquiera de las partes podrá notificar a la parte incumplidora un requerimiento para que cumpla en un determinado plazo con las obligaciones o compromisos que se consideran incumplidos. Este requerimiento será comunicado al responsable del mecanismo de seguimiento, vigilancia y control de la ejecución del convenio y a las demás partes firmantes. Si transcurrido el plazo indicado en el requerimiento persistiera el incumplimiento, la parte que lo dirigió notificará a las partes firmantes la concurrencia de la causa de resolución y se entenderá resuelto el convenio. La resolución del convenio por esta causa podrá conllevar la indemnización de los perjuicios causados si así se hubiera previsto.

d) Por decisión judicial declaratoria de la nulidad del convenio.

e) Por cualquier otra causa distinta de las anteriores prevista en el convenio o en otras leyes".

Artículo 52 de la LRJSP ("Efectos de la resolución de los convenios"):

"1. El cumplimiento y la resolución de los convenios dará lugar a la liquidación de los mismos con el objeto de determinar las obligaciones y compromisos de cada una de las partes.

2. En el supuesto de convenios de los que deriven compromisos financieros, se entenderán cumplidos cuando su objeto se haya realizado en los términos y a satisfacción de ambas partes, de acuerdo con sus respectivas competencias, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

a) Si de la liquidación resultara que el importe de las actuaciones ejecutadas por alguna de las partes fuera inferior a los fondos que la misma hubiera recibido del resto de partes del convenio para financiar dicha ejecución, aquella deberá reintegrar a estas el exceso que corresponda a cada una, en el plazo máximo de un mes desde que se hubiera aprobado la liquidación.

Transcurrido el plazo máximo de un mes, mencionado en el párrafo anterior, sin que se haya producido el reintegro, se deberá abonar a dichas partes, también en el plazo de un mes a contar desde ese momento, el interés de demora aplicable al citado reintegro, que será en todo caso el que resulte de las disposiciones de carácter general reguladoras del gasto público y de la actividad económico-financiera del sector público.

b) Si fuera superior, el resto de partes del convenio, en el plazo de un mes desde la aprobación de la liquidación, deberá abonar a la parte de que se trate la diferencia que corresponda a cada una de ellas, con el límite máximo de las cantidades que cada una de ellas se hubiera comprometido a aportar en virtud del convenio. En ningún caso las partes del convenio tendrán derecho a exigir al resto cuantía alguna que supere los citados límites máximos.

El Pleno del Tribunal Constitucional, por Providencia de 19 de julio de 2016, ha acordado admitir a trámite el recurso de inconstitucionalidad núm. 3774-2016, contra los artículos 39; 49 h), párrafo segundo, y por conexión, la disposición adicional octava, 1; 52.2 desde «teniendo en cuenta» hasta el final del apartado; 81.3; 83.2.c y, por conexión, la disposición adicional octava, 2; 120.2; 121; 122; 126; 129.2; 157.3, último párrafo, y por conexión con los citados preceptos, la disposición final decimocuarta de la presente Ley («B.O.E.» 1 agosto).

3. No obstante lo anterior, si cuando concurra cualquiera de las causas de resolución del convenio existen actuaciones en curso de ejecución, las partes, a propuesta de la comisión de seguimiento, vigilancia y control del convenio o, en su defecto, del responsable del mecanismo a que hace referencia la letra f) del artículo 49, podrán acordar la continuación y finalización de las actuaciones en curso que consideren oportunas, estableciendo un plazo improrrogable para su finalización, transcurrido el cual deberá realizarse la liquidación de las mismas en los términos establecidos en el apartado anterior".

Artículo 53 de la LRJSP ("Remisión de convenios al Tribunal de Cuentas"):

"1. Dentro de los tres meses siguientes a la suscripción de cualquier convenio cuyos compromisos económicos asumidos superen los 600.000 euros, estos deberán remitirse electrónicamente al Tribunal de Cuentas u órgano externo de fiscalización de la Comunidad Autónoma, según corresponda.

2. Igualmente se comunicarán al Tribunal de Cuentas u órgano externo de fiscalización de la Comunidad Autónoma, según corresponda, las modificaciones, prórrogas o variaciones de plazos, alteración de los importes de los compromisos económicos asumidos y la extinción de los convenios indicados.

3. Lo dispuesto en los apartados anteriores se entenderá sin perjuicio de las facultades del Tribunal de Cuentas o, en su caso, de los correspondientes órganos de fiscalización externos de las Comunidades Autónomas, para reclamar cuantos datos, documentos y antecedentes estime pertinentes con relación a los contratos de cualquier naturaleza y cuantía".

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 79

2. La Administración de la Junta de Andalucía y los Ayuntamientos, actuando en el ámbito de sus respectivas competencias y de forma conjunta o separada, podrán también suscribir con cualesquiera personas, públicas o privadas, sean o no propietarias de suelo, convenios urbanísticos relativos a la formación o innovación de un instrumento de planeamiento.

Los convenios a que se refiere el párrafo anterior tendrán, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo y les serán de aplicación 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, y 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 urbanística, se integrará en el respectivo patrimonio público de suelo.

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

Regla 2.^a del número 2 del artículo 30 redactada por el apartado uno del artículo 24 de la Ley [ANDALUCÍA] 13/2005, 11 noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo («B.O.J.A.» 21 noviembre). Vigencia: 11 diciembre 2005

3.^a Cuantas otras aportaciones económicas se realicen en virtud del convenio, cualquiera que sea el concepto al que obedezcan, deberán, igualmente, integrarse en el patrimonio público de suelo de la Administración que lo perciba, salvo que tengan por objeto asumir gastos de urbanización.

Regla 3.^a del número 2 del artículo 30 redactada por el apartado 10 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

4.^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 urbanística competente en los términos previstos en el artículo 41.3 de esta Ley. Dicho acuerdo, junto con el convenio, se incluirá en un registro público de carácter administrativo.

Regla 4.^a del número 2 del artículo 30 renumerada por el apartado dos del artículo 24 de la Ley [ANDALUCÍA] 13/2005, 11 noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo («B.O.J.A.» 21 noviembre). Su contenido literal se corresponde con el de la anterior regla 3.^a. Vigencia: 11 diciembre 2005

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

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

aprobación del instrumento de planeamiento en el que se justifique dicha sustitución en metálico.

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

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

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

Número 3 del artículo 30 introducido en su actual redacción por el apartado tres del artículo 24 de la Ley [ANDALUCÍA] 13/2005, 11 noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo («B.O.J.A.» 21 noviembre). Vigencia: 11 diciembre 2005

4. La tramitación, celebración y cumplimiento de los convenios regulados en este artículo se registrarán por los principios de transparencia y publicidad.

Número 4 del artículo 30 renumerado por el apartado tres del artículo 24 de la Ley [ANDALUCÍA] 13/2005, 11 noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo («B.O.J.A.» 21 noviembre). Su contenido literal se corresponde con el del anterior número 3. Vigencia: 11 diciembre 2005

Sección Tercera

Competencia y procedimiento

Artículo 31 Competencias para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento

1. A los efectos del ejercicio de la potestad de planeamiento corresponde a los municipios⁶⁷:

⁶⁷Artículo 21 de la LBRL:

"1. El Alcalde es el Presidente de la Corporación y ostenta las siguientes atribuciones:

(...)

j) Las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidas al Pleno, así como la de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización.

(...)

2. Corresponde asimismo al Alcalde el nombramiento de los Tenientes de Alcalde.

3. El Alcalde puede delegar el ejercicio de sus atribuciones, salvo las de convocar y presidir las sesiones del Pleno y de la Junta de Gobierno Local, decidir los empates con el voto de calidad, la concertación de operaciones de crédito, la jefatura superior de todo el personal, la separación del servicio de los funcionarios y el despido del personal laboral, y las enunciadas en los párrafos a), e), j), k), l) y m) del apartado 1 de este artículo. No obstante, podrá delegar en la Junta de Gobierno Local el ejercicio de las atribuciones contempladas en el párrafo j).

Artículo 21 redactado por el apartado 1 del artículo primero de la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local («B.O.E.» 17 diciembre). Vigencia: 1 enero 2004".

Artículo 22 de la LBRL:

"1. El Pleno, integrado por todos los Concejales, es presidido por el Alcalde.

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:

Párrafo introductorio del número 2 del artículo 22 redactado por el apartado 1 de la disposición adicional novena del R.D. Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo («B.O.E.» 26 junio). Vigencia: 27 junio 2008 Se reitera la modificación del párrafo introductorio del número 2 del artículo 22 por el número 1 de la disposición adicional novena del texto refundido de la ley de suelo y rehabilitación urbana de R.D. Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana («B.O.E.» 31 octubre).

(...)

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.

Letra c) del número 2 del artículo 22 redactada por el apartado 1 de la disposición adicional novena del R.D. Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo («B.O.E.» 26 junio). Vigencia: 27 junio 2008 Se reitera la modificación de la letra c) del número 2 del artículo 22 por el número 1 de la disposición adicional novena del texto refundido de la ley de suelo y rehabilitación urbana de R.D. Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana («B.O.E.» 31 octubre).

(...)

3. Corresponde, igualmente, al Pleno la votación sobre la moción de censura al Alcalde y sobre la cuestión de confianza planteada por el mismo, que serán públicas y se realizarán mediante llamamiento nominal en todo caso, y se rigen por lo dispuesto en la legislación electoral general.

4. El Pleno puede delegar el ejercicio de sus atribuciones en el Alcalde y en la Junta de Gobierno Local, salvo las enunciadas en el apartado 2, párrafos a), b), c), d), e), f), g), h), i), l) y p), y en el apartado 3 de este artículo.

Artículo 22 redactado por el apartado 1 del artículo primero de la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local («B.O.E.» 17 diciembre). Vigencia: 1 enero 2004".

Artículo 25 de la LBRL:

"(...)

2. El Municipio ejercerá en todo caso como competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, en las siguientes materias:

a) Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación.

(...)

3. Las competencias municipales en las materias enunciadas en este artículo se determinarán por Ley debiendo evaluar la conveniencia de la implantación de servicios locales conforme a los principios de descentralización, eficiencia, estabilidad y sostenibilidad financiera.

4. La Ley a que se refiere el apartado anterior deberá ir acompañada de una memoria económica que refleje el impacto sobre los recursos financieros de las Administraciones Públicas afectadas y el cumplimiento de los principios de estabilidad, sostenibilidad financiera y eficiencia del servicio o la actividad. La Ley debe prever la dotación de los recursos necesarios para asegurar la suficiencia financiera de las Entidades Locales sin que ello pueda conllevar, en ningún caso, un mayor gasto de las Administraciones Públicas.

Los proyectos de leyes estatales se acompañarán de un informe del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas en el que se acrediten los criterios antes señalados.

5. La Ley determinará la competencia municipal propia de que se trate, garantizando que no se produce una atribución simultánea de la misma competencia a otra Administración Pública.

Artículo 25 redactado por el número ocho del artículo primero de la Ley 27/2013, de 27 diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local («B.O.E.» 30 diciembre). Vigencia: 31 diciembre 2013".

TÍTULO X

"Régimen de organización de los municipios de gran población"

CAPÍTULO I

"Ámbito de aplicación"

Artículo 121 de la LBRL ("Ámbito de aplicación")

"1. Las normas previstas en este título serán de aplicación:

a) A los municipios cuya población supere los 250.000 habitantes.

b) A los municipios capitales de provincia cuya población sea superior a los 175.000 habitantes.

c) A los municipios que sean capitales de provincia, capitales autonómicas o sedes de las instituciones autonómicas.

d) Asimismo, a los municipios cuya población supere los 75.000 habitantes, que presenten circunstancias económicas, sociales, históricas o culturales especiales.

En los supuestos previstos en los párrafos c) y d), se exigirá que así lo decidan las Asambleas Legislativas correspondientes a iniciativa de los respectivos ayuntamientos.

2. Cuando un municipio, de acuerdo con las cifras oficiales de población resultantes de la revisión del padrón municipal aprobadas por el Gobierno con referencia al 1 de enero del año anterior al del inicio de cada mandato de su ayuntamiento, alcance la población requerida para la aplicación del régimen previsto en este título, la nueva corporación dispondrá de un plazo máximo de seis meses desde su constitución para adaptar su organización al contenido de las disposiciones de este Título.

A estos efectos, se tendrá en cuenta exclusivamente la población resultante de la indicada revisión del padrón, y no las correspondientes a otros años de cada mandato.

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 82

A) La formulación de proyectos de:

a) Cualesquiera instrumentos de planeamiento de ámbito municipal.

b) Planes de Ordenación Intermunicipal y de los que deban desarrollarlos, cuando exista acuerdo entre los municipios interesados.

B) La aprobación definitiva de:

a) Las innovaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística que no afecten a la ordenación estructural de éstos.

b) Los Planes Parciales de Ordenación que no desarrollen Planes de Ordenación Intermunicipal.

3. Los municipios a los que resulte de aplicación el régimen previsto en este título, continuarán rigiéndose por el mismo aun cuando su cifra oficial de población se reduzca posteriormente por debajo del límite establecido en esta ley.

Título X introducido por el apartado 4 del artículo primero de la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local («B.O.E.» 17 diciembre). Vigencia: 1 enero 2004".

CAPÍTULO II

"Organización y funcionamiento de los órganos municipales necesarios"

(...)

Artículo 123 de la LBRL ("Atribuciones del Pleno"):

"1. Corresponden al Pleno las siguientes atribuciones:

(...)

i) 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.

(...)

2. Se requerirá el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros del Pleno, para la adopción de los acuerdos referidos en los párrafos c), e), f), j) y o) y para los acuerdos que corresponda adoptar al Pleno en la tramitación de los instrumentos de planeamiento general previstos en la legislación urbanística.

Los demás acuerdos se adoptarán por mayoría simple de votos.

3. Únicamente pueden delegarse las competencias del Pleno referidas en los párrafos d), k), m) y ñ) a favor de las comisiones referidas en el apartado 4 del artículo anterior.

Título X introducido por el apartado 4 del artículo primero de la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local («B.O.E.» 17 diciembre). Vigencia: 1 enero 2004".

Artículo 126 de la LBRL ("Organización de la Junta de Gobierno Local"):

"1. La Junta de Gobierno Local es el órgano que, bajo la presidencia del Alcalde, colabora de forma colegiada en la función de dirección política que a éste corresponde y ejerce las funciones ejecutivas y administrativas que se señalan en el artículo 127 de esta ley.

(...):

Artículo 127 de la LBRL ("Atribuciones de la Junta de Gobierno Local"):

"1. Corresponde a la Junta de Gobierno Local:

(...)

c) La aprobación de los proyectos de instrumentos de ordenación urbanística cuya aprobación definitiva o provisional corresponda al Pleno.

d) Las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no atribuidas expresamente al Pleno, así como de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización.

(...)

2. La Junta de Gobierno Local podrá delegar en los Tenientes de Alcalde, en los demás miembros de la Junta de Gobierno Local, en su caso, en los demás concejales, en los coordinadores generales, directores generales u órganos similares, las funciones enumeradas en los párrafos e), f), g), h) con excepción de la aprobación de la relación de puestos de trabajo, de las retribuciones del personal, de la oferta de empleo público, de la determinación del número y del régimen del personal eventual y de la separación del servicio de los funcionarios, y l) del apartado anterior.

Título X introducido por el apartado 4 del artículo primero de la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local («B.O.E.» 17 diciembre). Vigencia: 1 enero 2004".

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 83

c) Los Planes Especiales de ámbito municipal, salvo aquéllos cuyo objeto incluya actuación o actuaciones urbanísticas con incidencia o interés supramunicipal o determinaciones propias de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

d) Los Estudios de Detalle de ámbito municipal.

e) Los Catálogos de ámbito municipal.

La aprobación definitiva de las innovaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como de los Planes Parciales de Ordenación, Especiales y Catálogos, requiere la emisión previa de informe por parte de la Consejería competente en materia de urbanismo.

2. Corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo⁶⁸:

A) La formulación de proyectos de:

a) Cualquier instrumento de planeamiento que por su objeto, naturaleza o entidad tenga incidencia o interés supramunicipal.

b) Planes Generales de Ordenación Urbanística o sus revisiones en sustitución de los municipios. Esta sustitución sólo procede respecto de municipios que carezcan de Plan General de Ordenación Urbanística y de aquéllos cuyo Plan se encuentre manifiestamente desfasado, bien por haber transcurrido el plazo fijado para su revisión, y en todo caso quince años, bien por sobrevenir circunstancias objetivas de suficiente trascendencia para alterar los supuestos en los que se fundamente su ordenación estructural.

Concurriendo alguno de estos supuestos, la Consejería requerirá al municipio para que proceda a la adopción de cuantas medidas fueran pertinentes, incluidas las de índole presupuestaria, en orden a la formulación del Plan General de Ordenación Urbanística, otorgándole para ello un plazo, que nunca será inferior a un mes. Transcurrido este plazo sin efecto, podrá proceder a la formulación omitida en sustitución de la inactividad municipal, conforme a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local⁶⁹, y por incumplimiento de obligaciones legales, acordando lo procedente para la elaboración o revisión del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.

c) Planes de Ordenación Intermunicipales y planes que los desarrollen, previa audiencia en ambos casos de los municipios afectados.

B) La aprobación definitiva de:

⁶⁸Ver Cuadro número 3: Competencias de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CJAOTU).

⁶⁹Artículo 60 de la LBRL:

"Cuando una entidad local incumpliera las obligaciones impuestas directamente por la Ley de forma que tal incumplimiento afectara al ejercicio de competencias de la Administración del Estado o de la Comunidad Autónoma, y cuya cobertura económica estuviere legalmente o presupuestariamente garantizada, una u otra, según su respectivo ámbito competencial, deberá recordarle su cumplimiento concediendo al efecto el plazo que fuere necesario. Si transcurrido dicho plazo, nunca inferior a un mes, el incumplimiento persistiera, se procederá a adoptar las medidas necesarias para el cumplimiento de la obligación a costa y en sustitución de la entidad local".

a) Los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, y los planes de desarrollo de los Planes de Ordenación Intermunicipal.

b) Cualquier instrumento de planeamiento que por su objeto, naturaleza o entidad tenga incidencia o interés supramunicipal.

c) La evacuación de informe previo preceptivo en innovaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Planes Parciales de Ordenación, Especiales y Catálogos, cuando la aprobación definitiva sea de competencia municipal⁷⁰. Este informe se emitirá en el plazo de un mes desde la aportación del expediente completo. Cuando este informe se refiera a instrumentos de planeamiento de desarrollo se solicitará durante el trámite de información pública, tras la aprobación inicial.

Letra C) del número 2 del artículo 31 redactada por el apartado 11 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

3. Corresponde a cualquier Administración o entidad adscrita o dependiente de la misma para el ejercicio de sus competencias con relevancia o repercusión urbanísticas y territoriales, así como a los particulares, la elaboración técnica y la presentación de Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales o Estudios de Detalle, Catálogos, así como de propuestas o peticiones de modificaciones del Plan General de Ordenación Urbanística o del Plan de Ordenación Intermunicipal.

4. En los casos de grave incumplimiento por los municipios en el ejercicio de competencias urbanísticas que impliquen una manifiesta afectación a la ordenación del territorio y urbanismo competencia de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Consejo de Gobierno, con audiencia al municipio afectado, dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía⁷¹ y previo informe favorable del Parlamento de Andalucía, podrá atribuir a la Consejería competente en estas materias el ejercicio de la potestad de planeamiento que corresponde a los municipios conforme al apartado 1 de este artículo.

El Acuerdo del Consejo de Gobierno delimitará el ejercicio de dicha potestad necesario para restablecer y garantizar las competencias afectadas, las condiciones para llevarlo a cabo, con la intervención del municipio en los procedimientos que se tramiten en la forma que se prevea en el mismo Acuerdo, y el plazo de atribución, que en ningún caso será superior a cinco años desde su adopción. Dicho Acuerdo se pronunciará sobre la suspensión de la facultad de los municipios de firmar convenios de planeamiento a los que se refiere el artículo 30 de la presente Ley, atribuyendo la misma a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Número 4 del artículo 31 introducido por el apartado uno del artículo 28 de la Ley [ANDALUCÍA] 13/2005, 11 noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo («B.O.J.A.» 21 noviembre). Vigencia: 11 diciembre 2005

⁷⁰Ver Cuadro número 3: Competencias de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (1). CJAOTU

⁷¹Ley 4/2005, de 8 de abril, del Consejo Consultivo de Andalucía (LCCA). Decreto 89/1994, de 19 de abril, se aprueba el Reglamento Orgánico del Consejo Consultivo (RCCA).

Número 4 del artículo 31, en la redacción dada por el artículo 28 de la Ley 13/2005, de 17 de diciembre, declarado inconstitucional y nulo por Sentencia del Tribunal Constitucional, núm. recurso 1832/2006, de 9 julio de 2015, Sala Pleno.

Véase D [ANDALUCÍA] 36/2014, 11 febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo («B.O.J.A.» 20 febrero).

Véase el Acuerdo [ANDALUCÍA] 26 junio 2007, del Consejo de Gobierno, por el que se pone fin a la atribución a la Consejería de Obras Públicas y Transportes del ejercicio de la potestad de planeamiento correspondiente al municipio de Marbella («B.O.J.A.» 6 julio).

Véase el Acuerdo [ANDALUCÍA] 14 junio 2006, de la Presidencia del Parlamento de Andalucía, sobre la emisión por el Pleno del Parlamento del informe previsto en el artículo 31.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 23 junio).

Véase Res [ANDALUCÍA] 27 abril 2006, de la Presidencia, por la que se regula el procedimiento para la emisión del informe previsto en el artículo 31.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 3 mayo).

Artículo 32 Tramitación de los instrumentos de planeamiento⁷²

1. El procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento se ajustará a las siguientes reglas:

1.ª Iniciación:

a) En el caso de Planes Generales de Ordenación Urbanística y Planes de Ordenación Intermunicipal o de sus innovaciones: De oficio por la Administración competente para su tramitación, mediante aprobación inicial adoptada a iniciativa propia o, sólo en los casos de modificaciones, en virtud de propuesta realizada por cualquiera otra Administración o entidad pública o de petición formulada por persona privada.

b) En los restantes instrumentos de planeamiento: De oficio por la Administración competente para su tramitación, mediante aprobación inicial adoptada a iniciativa propia o requerimiento de cualquier otra Administración o entidad pública; o bien a instancia de persona interesada acompañada del correspondiente proyecto del instrumento de planeamiento, completo en su contenido sustantivo y documental.

En el supuesto de solicitud por iniciativa particular, la Administración competente para la tramitación, salvo que decida no admitirla mediante resolución motivada, podrá requerir al solicitante, dentro del mes siguiente a la recepción de aquélla y en todo caso antes de la aprobación inicial, para que subsane y, en su caso, mejore la documentación. Este requerimiento suspenderá el transcurso del plazo máximo para notificar la resolución.

2.ª La aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes, ni a veinte días si se trata de Estudios de Detalle, así como, en su caso, a audiencia de los municipios afectados, y el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades

⁷²Ver Cuadro número 2: Elaboración y aprobación del planeamiento.

administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica. La solicitud y remisión de los respectivos informes, dictámenes o pronunciamientos podrán sustanciarse a través del órgano colegiado representativo de los distintos órganos y entidades administrativas que a tal efecto se constituya⁷³.

Cuando se trate de Plan General de Ordenación Urbanística, Plan de Ordenación Intermunicipal, Plan de Sectorización o Plan Especial de ámbito supramunicipal o cuando su objeto incida en competencias de Administraciones supramunicipales, se practicará, también de forma simultánea, comunicación a los restantes órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos con relevancia o incidencia territorial para que, si lo estiman pertinente, puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses. Igual trámite se practicará con los Ayuntamientos de los municipios colindantes cuando se trate de Planes Generales de Ordenación Urbanística⁷⁴.

Deberá llamarse al trámite de información pública a las personas propietarias de terrenos comprendidos en el ámbito de Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales que tengan por finalidad ordenar áreas urbanas sujetas a reforma interior, de ámbito reducido y específico, o Estudios de Detalle. El llamamiento se realizará a cuantas personas figuren como propietarias en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, mediante comunicación de la apertura y duración del período de información pública al domicilio que figure en aquéllos.

Apartado 2.º del número 1 del artículo 32 redactado por el apartado 12.1 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

3.ª La Administración responsable de la tramitación deberá resolver, a la vista del resultado de los trámites previstos en la letra anterior, sobre la aprobación provisional o, cuando sea competente para ella, definitiva, con las modificaciones que procedieren y, tratándose de la aprobación definitiva y en los casos que se prevén en esta Ley, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo⁷⁵.

En el caso de Planes Generales de Ordenación Urbanística y Planes de Ordenación Intermunicipal, será preceptiva nueva información pública y solicitud de nuevos informes de órganos y entidades administrativas cuando las modificaciones afecten sustancialmente a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, o bien alteren los intereses públicos tutelados por los órganos y entidades administrativas que emitieron los citados

⁷³ Artículo 25.7 del TRLSRU ("Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística"):

"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".

Ver Cuadro número 3: Competencias de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (2). CJAOTU. Disposición adicional segunda del TRLSRU ("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".

⁷⁴ Ver Cuadro número 3: Competencias de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (3). CJAOTU.

⁷⁵ Ver Cuadro número 3: Competencias de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (4). CJAOTU.

informes. En los restantes supuestos no será preceptiva la repetición de los indicados trámites, si bien el acuerdo de aprobación provisional deberá contener expresamente la existencia de estas modificaciones no sustanciales.

4.^a Tras la aprobación provisional, el órgano al que competa su tramitación requerirá a los órganos y entidades administrativas citados en la regla 2.^a y cuyo informe tenga carácter vinculante, para que en el plazo de un mes, a la vista del documento y del informe emitido previamente, verifiquen o adapten, si procede, el contenido de dicho informe.

2. En los procedimientos iniciados a instancia de parte, conforme a lo establecido en el apartado b) de la regla 1.^a del apartado anterior, transcurridos tres meses desde la entrada de la solicitud y del correspondiente proyecto en el registro del órgano competente sin que sea notificada la resolución de la aprobación inicial, el interesado podrá instar el sometimiento a la información pública de la forma que se establece en el siguiente apartado. Practicada la información pública por el interesado, éste podrá remitir la documentación acreditativa del cumplimiento de este trámite y el proyecto del instrumento de planeamiento a la Consejería competente en materia de urbanismo para la emisión, si hubiere lugar, del informe previsto en el artículo 31.2.C). Evacuado este informe o transcurrido el plazo para su emisión, se solicitará al órgano competente la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, quien habrá de dictar la resolución expresa y su notificación al interesado en el plazo máximo de tres meses; transcurrido este plazo, el solicitante podrá entender estimada su solicitud, salvo informe desfavorable de la Consejería competente en materia de urbanismo.

Cuando la aprobación definitiva corresponda a la Consejería competente en materia de urbanismo, el solicitante podrá, desde que hayan transcurrido en su totalidad los plazos establecidos en el párrafo anterior, instar ante la misma la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento. Instada ésta, dicha Consejería requerirá de la Administración responsable de la tramitación de la iniciativa particular la remisión del expediente administrativo en el plazo de diez días, siendo esta Administración incompetente para adoptar cualquier decisión o realizar cualquier actuación distinta de la de la remisión del expediente. El plazo máximo para resolver sobre la aprobación definitiva será de tres meses desde la reiteración de la solicitud, transcurrido el cual sin notificación de resolución expresa, el solicitante podrá entender estimada su solicitud, salvo que afecte a la ordenación estructural y cuando se trate de Planes de Sectorización⁷⁶.

3. El trámite de información pública por iniciativa de particular a que hace referencia el apartado anterior habrá de seguir las siguientes reglas:

1.^a El interesado anunciará la convocatoria de la información pública en el Boletín Oficial que hubiere correspondido de haber actuado la Administración competente para su tramitación. En la convocatoria se identificarán los trámites administrativos realizados y el Ayuntamiento donde se podrá consultar el expediente y dirigir las alegaciones.

2.^a La Secretaría General del Ayuntamiento estará obligada a disponer lo necesario para la pública consulta de la documentación y emitirá certificación de las alegaciones presentadas, dando traslado de una copia de éstas y de la certificación al interesado.

⁷⁶Artículo 25.6 del TRLSRU ("*Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística*"):

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

3.^a En los casos en los que sea necesario llamar al trámite de información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el correspondiente ámbito de ordenación, la convocatoria se notificará por vía notarial, acreditándose su práctica mediante el oportuno testimonio notarial.

4. La aprobación definitiva por la Consejería competente en materia de urbanismo de los Planes Generales de Ordenación Urbanística y de los Planes de Ordenación Intermunicipal, así como, en su caso, de sus innovaciones, deberá producirse de forma expresa en el plazo máximo de cinco meses a contar desde el día siguiente al de la presentación en el registro de dicha Consejería por el Ayuntamiento interesado del expediente completo, comprensivo del proyecto de instrumento de planeamiento y las actuaciones practicadas en el procedimiento de aprobación municipal.

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

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

5. En los procedimientos iniciados de oficio distintos a los regulados en el apartado anterior, el transcurso del plazo máximo para resolver sin adopción de acuerdo expreso determinará la caducidad de éstos.

6. Las Administraciones competentes podrán tramitar los instrumentos de planeamiento urbanístico por medios y procedimientos informáticos y telemáticos. Reglamentariamente se regularán estos procedimientos, de acuerdo con la normativa de aplicación.

Número 6 del artículo 32 introducido por el apartado 12.2 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

Artículo 33 Aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento

1. El órgano que deba resolver sobre la aprobación definitiva examinará el expediente y, en particular, el proyecto del instrumento de planeamiento en todos sus aspectos.

2. Cuando no aprecie la existencia de deficiencia documental o procedimental alguna, el órgano competente podrá adoptar, de forma motivada, alguna de estas decisiones:

a) Aprobar definitivamente el instrumento de planeamiento, en los términos en que viniera formulado.

b) Aprobar definitivamente el instrumento de planeamiento a reserva de la simple subsanación de deficiencias, supeditando, en su caso, su registro y publicación al cumplimiento de la misma.

c) Aprobar definitivamente de manera parcial el instrumento de planeamiento, suspendiendo o denegando la aprobación de la parte restante.

d) Suspender la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento por deficiencias sustanciales a subsanar.

e) Denegar la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento.

Sección Cuarta

Efectos de la aprobación

Artículo 34 Efectos de la aprobación de los instrumentos de planeamiento o, en su caso, de la resolución que ponga fin al correspondiente procedimiento

1. La aprobación de los instrumentos de planeamiento, o en su caso la resolución que ponga fin al procedimiento, producirá, de conformidad con su contenido, los siguientes efectos:

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

b) La declaración en situación de fuera de ordenación⁷⁷ de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos que disponga el instrumento de planeamiento de que se trate.

A los efectos de la situación de fuera de ordenación deberá distinguirse, en todo caso, entre las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación, en las que será de aplicación el régimen propio de dicha situación legal, y las que sólo parcialmente sean incompatibles con aquella, en las que se podrán autorizar, además, las obras de mejora o reforma que se determinen. Las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público o impidan la efectividad de su destino son siempre incompatibles con la nueva ordenación y deben ser identificadas en el instrumento de planeamiento.

Para las instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas al margen de la legalidad urbanística para las que no resulte posible adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística ni el restablecimiento del orden jurídico perturbado, reglamentariamente podrá regularse un régimen asimilable al de fuera de ordenación⁷⁸, estableciendo los casos en los

⁷⁷ Artículo 3.1.B.a del DEASNU ("Clasificación de las edificaciones aisladas según su situación jurídica"):

"Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación, construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia".

⁷⁸ Artículo 3.1.B.b del DEASNU ("Clasificación de las edificaciones aisladas según su situación jurídica"):

"Edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido".

Artículo 4 del DEASNU ("Identificación de las edificaciones aisladas"):

"1. La identificación de las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable requiere la previa delimitación por el Plan General de Ordenación Urbanística de todos los asentamientos urbanísticos existentes en el suelo no urbanizable del municipio, y de los asentamientos que pudieran ser objeto de calificación como ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

2. En ausencia de Plan General, o si éste no contuviera la delimitación de los asentamientos, el Ayuntamiento elaborará un Avance de planeamiento para su identificación, que tendrá el carácter de Ordenanza Municipal, y que deberá someterse a información

que sea posible la concesión de autorizaciones urbanísticas necesarias para las obras de reparación y conservación que exijan el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

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

No obstante, si no hubieren de dificultar la ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento, podrán autorizarse sobre los terrenos, usos y obras justificadas de carácter provisional⁷⁹, que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. El otorgamiento de la autorización y sus condiciones deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

pública por plazo no inferior a treinta días. Simultáneamente a la información pública se solicitará informe a la Consejería competente en materia de urbanismo que lo emitirá en un plazo inferior a dos meses.

3. En los casos en los que no sea necesaria la tramitación del Avance, bien por estar delimitados los asentamientos por el Plan General, o bien por no existir asentamientos en suelo no urbanizable, el Pleno municipal acordará expresamente la innecesariedad de dicho Avance, previo informe de los servicios técnicos municipales y de la Consejería competente en materia de urbanismo, que deberá emitirlo en el plazo de un mes. Para la emisión de éste último informe, será suficiente la solicitud de la persona titular de la alcaldía indicando la intención de la Corporación de adoptar acuerdo de innecesariedad del Avance, acompañada del informe de los servicios técnicos municipales.

Este acuerdo será requisito necesario para la tramitación de procedimientos de reconocimiento de situaciones de asimilado al régimen de fuera de ordenación de las edificaciones aisladas y deberá publicarse en el Boletín Oficial de la Provincia para general conocimiento.

4. Las edificaciones que no se ubiquen en ninguno de los asentamientos delimitados por el Plan General de Ordenación Urbanística o, en su defecto, en el documento de Avance aprobado, se identificarán como edificaciones aisladas.

Artículo 4 redactado por la Disposición final tercera del D [ANDALUCÍA] 36/2014, 11 febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo («B.O.J.A.» 20 febrero). Vigencia: 21 febrero 2014 Véase el Anexo I «Normativa Directora para la redacción de los avances previsto en el artículo 4» de la O [ANDALUCÍA] 1 marzo 2013, por la que se aprueban las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía («B.O.J.A.» 7 marzo)".

Disposición adicional primera de la LA6/2016 ("Medidas para la identificación de edificaciones aisladas en suelo no urbanizable").

"Los municipios que, a la entrada en vigor de la presente ley, no hayan iniciado el procedimiento para la identificación de las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable deberán hacerlo en el plazo de dos años desde la entrada en vigor de esta ley, de acuerdo con lo previsto en el artículo 4 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y conforme al procedimiento establecido reglamentariamente.

Habiendo transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior sin que se haya iniciado tal procedimiento o, en caso de haberse iniciado, transcurrido un plazo de dos años desde el inicio sin que dicho procedimiento hubiera culminado, la Consejería competente en materia de urbanismo, previo requerimiento y acuerdo con el municipio correspondiente, sustituirá la inactividad municipal".

Disposición final cuarta de la LA6/2016 ("Instrucciones y documentación técnica exigible para la regularización de las edificaciones asimiladas a fuera de ordenación"):

"La Consejería competente en materia de urbanismo, en el plazo máximo de seis meses desde la entrada en vigor de la presente ley, aprobará una instrucción para aclarar cuál es la documentación técnica que se considera necesaria para la regularización de las edificaciones asimiladas a fuera de ordenación".

⁷⁹**Artículo 13.2.d del TRLSRU ("Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación rural: facultades"):**

"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:

(...)

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".

(...)

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COAATGR

Página 91

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

e) La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, cuando se prevean obras públicas ordinarias o se delimiten unidades de ejecución para cuya ejecución sea precisa la expropiación. Se entenderán incluidos en todo caso los terrenos precisos para las conexiones exteriores con las redes, infraestructuras y servicios.

f) El derecho de cualquier persona al acceso y consulta de su contenido⁸⁰.

Número 1 del artículo 34 renumerado y redactada la letra b) por el apartado 13.1 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero), su contenido se corresponde con el del anterior párrafo único. Vigencia: 28 febrero 2012

2. Para la efectiva incorporación al proceso urbanístico de actuaciones irregulares será necesario, junto a la aprobación del instrumento de planeamiento que contenga determinaciones que supongan dicha incorporación, el cumplimiento de los deberes y las cargas que dicho instrumento de planeamiento contenga, en la forma y plazos que éste establezca.

Número 2 del artículo 34 introducido por el apartado 13.2 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

Sección Quinta

Vigencia e innovación

Artículo 35 Vigencia y suspensión de los instrumentos de planeamiento

1. Los instrumentos de planeamiento tendrán vigencia indefinida.

2. Cuando resulte necesario para salvaguardar la eficacia de las competencias autonómicas, el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, previa audiencia al municipio o municipios afectados y dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía, podrá suspender motivadamente, en todo o parte de su contenido y ámbito territorial y para su innovación, cualquier instrumento

⁸⁰ Artículo 5 del TRLSRU ("Derechos del ciudadano"):

"Todos los ciudadanos tienen derecho a:

(...)

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.

(...)"

de planeamiento por un plazo de hasta dos años. En el plazo de seis meses desde el acuerdo de suspensión se establecerán las normas sustantivas de ordenación aplicables transitoriamente en sustitución de las suspendidas, y se concretará, en su caso, el ámbito y los efectos de dicha suspensión.

3. Excepcionalmente y cuando resulte necesario para garantizar el interés público, el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, a petición del municipio o municipios afectados y previo dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía⁸¹, podrá suspender motivadamente, en todo o parte de su contenido y ámbito territorial, cualquier instrumento de planeamiento concretando el ámbito y los efectos de dicha suspensión, por un plazo de hasta dos años, plazo durante el cual deberá producirse su innovación.

La petición del municipio o municipios afectados deberá ser razonada, asumiendo expresamente las consecuencias económicas de todo orden que, en su caso, resulten de la adopción de la medida solicitada.

En el plazo de seis meses desde el acuerdo de suspensión, la Consejería competente en materia de urbanismo establecerá, previa información pública por un plazo mínimo de veinte días, las normas sustantivas de ordenación aplicables transitoriamente en sustitución de las suspendidas.

Véase la Disposición Transitoria 4.^a «Sobre normas sustantivas de ordenación» del D-Ley [ANDALUCÍA] 1/2013, 29 enero, por el que se modifica el Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía y se establecen otras medidas urgentes en el ámbito comercial, turístico y urbanístico («B.O.J.A.» 5 febrero).

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

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

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

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

Artículo 35 redactado por la Disposición Adicional 3.^a del D-Ley [ANDALUCÍA] 1/2013, 29 enero, por el que se modifica el Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se

⁸¹Artículo 17 de la LCCA:

"El Consejo Consultivo de Andalucía será consultado preceptivamente en los asuntos siguientes:

(...)

10. Expedientes tramitados por la Administración de la Comunidad Autónoma, en que la consulta venga exigida por Ley, en los supuestos contenidos en la misma, que se refieran, entre otras, a las materias siguientes:

(...)

e) Modificación de figuras de planeamiento, que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos previstos en un plan, así como los supuestos de suspensión de instrumentos de planeamiento que competen al Consejo de Gobierno.

(...)"

aprueba el Texto Refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía y se establecen otras medidas urgentes en el ámbito comercial, turístico y urbanístico («B.O.J.A.» 5 febrero). Vigencia: 6 febrero 2013

Artículo 36 Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento

1. La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.

Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regula dos para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos. Se exceptúan de esta regla las innovaciones que pueden operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales conforme a lo dispuesto en los artículos 13.1.b) y 14.3 con respecto a la ordenación pormenorizada potestativa, y los Planes de Sectorización regulados en el artículo 12 de esta Ley. Asimismo, se exceptúan de esta regla las innovaciones que el propio instrumento de planeamiento permita expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle.

La modificación de las previsiones a las que se refiere el artículo 18.1 se podrá realizar mediante el procedimiento establecido en el artículo 106 para la delimitación de unidades de ejecución.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en la innovación se atenderán las siguientes reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento:

a) De ordenación:

1.^a) La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.

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

En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las Administraciones públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo⁸², será necesario justificar la

⁸²Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (LBELA).

Artículo 5 ("Competencia para alterar la calificación de los bienes"):

"1. Corresponde a las Entidades Locales acordar la alteración de la calificación jurídica de sus bienes, previo expediente en el que se acredite su oportunidad o necesidad de conformidad con la legislación vigente.

innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.

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

Regla 2.^a del artículo 36.2.a) redactada conforme establece el apartado cuatro del artículo 24 de la Ley [ANDALUCÍA] 13/2005, 11 noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo («B.O.J.A.» 21 noviembre), por el que se añade un nuevo párrafo a la citada regla 2.^a. Vigencia: 11 diciembre 2005

3.ª) Las innovaciones que identifiquen y delimiten ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deberán fundamentarse en la omisión de su reconocimiento en el plan en vigor⁸³.

2. No obstante, la alteración se produce automáticamente en los supuestos de:

a) Aprobación definitiva de planes de ordenación urbana y proyectos de obras y servicios, siempre que en este segundo supuesto así se manifieste en el correspondiente acuerdo plenario.

b) Adscripción de bienes patrimoniales por más de veinticinco años a un uso o servicio público o comunal.

c) Adquisición por usucapión, con arreglo al Derecho Civil, del dominio de una cosa que viniere estando destinada a un uso o servicio público o comunal".

Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (RBELA). Artículo 9 ("Procedimiento de alteración de la calificación jurídica de los bienes de las Entidades Locales"):

"1. Corresponderá al Pleno de la Entidad Local acordar la alteración de la calificación jurídica de sus bienes, previo expediente en el que se motive su oportunidad o necesidad, y se tramitará con arreglo al siguiente procedimiento:

a) Resolución de la Presidencia de la Entidad Local ordenando la incoación del expediente. La resolución dispondrá que se incorpore un informe sobre la situación física y jurídica del bien, con referencia expresa al asiento del Inventario de Bienes y nota simple del Registro de la Propiedad, en el caso de que se trate de un bien inmueble.

b) Información pública durante un mes mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en el tablón de anuncios de la Entidad Local.

c) Acuerdo del Pleno de la Entidad Local, con el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de personas miembros en el caso de bienes demaniales y comunales.

2. No obstante lo anterior, la alteración se produce automáticamente en los supuestos siguientes:

a) Aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento general sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística.

b) Aprobación de proyectos de obras y servicios, siempre que así se manifieste en el correspondiente acuerdo plenario, aun cuando la competencia de aprobación del proyecto corresponda a la Presidencia de la Entidad Local.

c) Adscripción de bienes patrimoniales por más de veinticinco años a un uso o servicio público o comunal.

d) Adquisición por usucapión, con arreglo al Derecho Civil, del dominio de una cosa que viniere estando destinada a un uso o servicio público o comunal.

e) Adquisición de bienes por herencia, legado, donación o cualquier otra forma de adquisición gratuita con la condición de afectarse a un uso o servicio público determinado, desde el acto formal de aceptación.

3. No podrá modificarse, mediante la alteración de su calificación jurídica, el destino de los bienes de dominio público afectados por los instrumentos de planeamiento general, sin realizarse previamente una innovación de esos instrumentos, de conformidad con la legislación urbanística.

4. La incorporación como bienes patrimoniales de bienes desafectados del uso o servicio público, incluso cuando procedan de deslinde de dominio público, no se entenderá efectuada hasta la recepción formal aprobada por el Pleno de la Entidad Local. En tanto ésta no tenga lugar, seguirán teniendo el carácter de dominio público".

Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP).

Artículo 69 ("Desafectación de los bienes y derechos de dominio público"):

"1. Los bienes y derechos demaniales perderán esta condición, adquiriendo la de patrimoniales, en los casos en que se produzca su desafectación, por dejar de destinarse al uso general o al servicio público.

2. Salvo en los supuestos previstos en esta ley, la desafectación deberá realizarse siempre de forma expresa".

⁸³Artículo 21 del DEASNU ("Identificación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado"):

"1. El Plan General de Ordenación Urbanística identificará y delimitará los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado, en función de los siguientes criterios:

a) Constituir asentamientos sin estructura urbana definida, y desvinculados de los núcleos de población existentes, siempre que constituyan áreas territoriales homogéneas.

b) Estar formados mayoritariamente en su origen por edificaciones y viviendas unifamiliares vinculadas a la actividad agropecuaria y del medio rural.

4.ª) Las innovaciones que alteren las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos deberán justificar expresa y concretamente que la nueva regulación garantiza la preservación del suelo no urbanizable de dicho tipo de procesos urbanísticos.

5.ª) Toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande, o, en su caso, por su equivalente en dinero cuando concurran las circunstancias establecidas en el artículo 55.3.a).

Apartado 2.a) 5 del artículo 36 redactado por el apartado 14.1 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

6.ª) En el caso de una modificación de planeamiento en la que se motive adecuadamente que los terrenos que fueran necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tienen entidad suficiente para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del municipio, atendiendo a las ya existentes, se podrá prever a cargo de los propietarios de los suelos objeto de modificación la sustitución por su equivalente en dinero, regulada en el artículo 55.3.a).

Apartado 2.a) 6 del artículo 36 introducido por el apartado 14.2 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

b) De documentación:

El contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

c) De procedimiento:

1.ª La competencia para la aprobación definitiva de innovaciones de Planes Generales de Ordenación y Planes de Ordenación Intermunicipal cuando afecten a la ordenación estructural, y siempre la operada mediante Planes de Sectorización, corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo. En los restantes supuestos corresponde a los municipios, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo en los términos regulados en el artículo 31.2.C) de esta Ley.

2.ª Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, así como las que eximan de la obligatoriedad de reservar terrenos con el fin previsto en el artículo 10.1.A).b), requerirán

c) Existir una relación funcional entre las edificaciones que puedan precisar ciertas dotaciones y servicios comunes no generadores de asentamientos urbanísticos.

2. Las innovaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística que identifiquen y delimiten ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deberán fundamentarse en la omisión de su reconocimiento en el plan en vigor".

dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía⁸⁴. Respecto a estas modificaciones no cabrá la sustitución monetaria a la que se refiere el artículo 55.3.a).

Apartado 2.c) 2 del artículo 36 redactado por el apartado 14.3 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

3.ª En la tramitación de modificaciones de Planes Generales de Ordenación Urbanística que afecten a la ordenación de áreas de suelo urbano de ámbito reducido y específico deberán arbitrase medios de difusión complementarios a la información pública y adecuados a las características del espacio a ordenar, a fin de que la población de éste reciba la información que pudiera afectarle.

3. La Consejería competente en materia de urbanismo, previa audiencia al municipio interesado, podrá imponerle la obligación de proceder a la pertinente innovación de sus instrumentos de planeamiento vigentes cuando concurra el supuesto del apartado 3.c) del artículo 35.

Dicha Consejería deberá practicar al municipio correspondiente requerimiento en el que se especifique el contenido y alcance de la obligación legal a cumplir y se otorgue un plazo razonable para su cumplimiento, con adopción de cuantas medidas fueran pertinentes a tal fin, incluidas las de índole presupuestaria. Transcurrido este plazo sin efecto, podrá sustituir la inactividad municipal relativa a la formulación del correspondiente proyecto, conforme a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local⁸⁵, y por incumplimiento del pertinente deber legal, acordando lo procedente para la elaboración técnica de la innovación.

La Consejería competente en materia de urbanismo podrá, en todo caso, proceder a la elaboración técnica de las innovaciones a que se refieren los párrafos anteriores previo acuerdo o con informe favorable del municipio interesado.

Artículo 37 Revisión de los instrumentos de planeamiento: Concepto y procedencia

1. Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

⁸⁴Artículo 17 de la LCCA:

"El Consejo Consultivo de Andalucía será consultado preceptivamente en los asuntos siguientes:

(...)

10. Expedientes tramitados por la Administración de la Comunidad Autónoma, en que la consulta venga exigida por Ley, en los supuestos contenidos en la misma, que se refieran, entre otras, a las materias siguientes:

(...)

e) Modificación de figuras de planeamiento, que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos previstos en un plan, así como los supuestos de suspensión de instrumentos de planeamiento que competen al Consejo de Gobierno.

(...)".

⁸⁵Artículo 60 de la LBRL:

"Cuando una entidad local incumpliera las obligaciones impuestas directamente por la Ley de forma que tal incumplimiento afectara al ejercicio de competencias de la Administración del Estado o de la Comunidad Autónoma, y cuya cobertura económica estuviere legalmente o presupuestariamente garantizada, una u otra, según su respectivo ámbito competencial, deberá recordarle su cumplimiento concediendo al efecto el plazo que fuere necesario. Si transcurrido dicho plazo, nunca inferior a un mes, el incumplimiento persistiera, se procederá a adoptar las medidas necesarias para el cumplimiento de la obligación a costa y en sustitución de la entidad local".

2. La revisión puede ser total o parcial según su ámbito o alcance. La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

A tales efectos, se considera que una innovación trasciende del ámbito de la actuación conllevando la revisión del planeamiento, a los efectos de la sostenibilidad, cuando ésta determine, por sí misma o en unión de las aprobadas definitivamente en los cuatro años anteriores a la fecha de su aprobación inicial, un incremento superior al veinticinco por ciento de la población del municipio, o de la totalidad de la superficie de los suelos clasificados como urbanos, descontando de dicho cómputo los suelos urbanos no consolidados que se constituyan como vacíos relevantes conforme a lo previsto en el apartado 4 del artículo 17.

Esta revisión abarcará e integrará aquellas determinaciones de la ordenación estructural que se vean afectadas por la suma de las alteraciones ya aprobadas desde la fecha de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística y de las nuevas que se proponen, sin perjuicio de que proceda la revisión integral del Plan General de Ordenación Urbanística cuando concurren los supuestos del apartado 1. La innovación que conlleve la revisión de un uso global en el planeamiento urbanístico deberá integrar la de los restantes usos globales.

Número 2 del artículo 37 redactado por el apartado 15 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

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

Artículo 38 Modificación de los instrumentos de planeamiento: Concepto, procedencia y límites

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

2. El Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aun formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal que dichos Planes tienen asignada en esta Ley, sino a la del instrumento de planeamiento para su desarrollo. A efectos de su tramitación, la modificación tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse las determinaciones afectadas por ella a las reglas propias del instrumento de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza.

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

4. Los municipios podrán redactar y aprobar, en cualquier momento y mediante acuerdo de su Ayuntamiento Pleno, versiones completas y actualizadas o textos refundidos de los instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto de modificaciones. Su redacción y aprobación será preceptiva cuando, por el número o alcance de las modificaciones, resulte

necesaria para el adecuado e idóneo ejercicio por cualquier persona del derecho de consulta sobre el instrumento de planeamiento íntegro.

Una vez aprobados definitivamente, y para su eficacia, deberán ser depositados dos ejemplares de los mismos en el registro administrativo del correspondiente Ayuntamiento y en el de la Consejería⁸⁶ competente en materia de urbanismo cuando corresponda a instrumentos de planeamiento cuya aprobación definitiva le competa, o tengan que ser objeto de informe de la misma previo a su aprobación definitiva por aquél.

Sección Sexta

Información pública y publicidad

Artículo 39 Información pública y participación

1. Deberán ser objeto de publicación en el Boletín Oficial que corresponda, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del municipio o municipios afectados:

a) El anuncio de la información pública que debe celebrarse en los procedimientos sustanciados para la aprobación de instrumentos de planeamiento y de sus innovaciones.

b) Los acuerdos de suspensión completa o parcial de instrumentos de planeamiento, así como los de la suspensión del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias regulada en el artículo 27.

2. Deberá publicarse en el Boletín Oficial que corresponda, y en su caso en el tablón de anuncios del municipio o municipios afectados, el anuncio de la información pública de los convenios urbanísticos antes de su aprobación.

3. La Administración responsable del procedimiento para la aprobación de un instrumento de planeamiento deberá promover en todo caso, antes y durante el trámite de información pública, las actividades que, en función del tipo, ámbito y objeto del instrumento a aprobar y de las características del municipio o municipios afectados, sean más adecuadas para incentivar y hacer más efectiva la participación ciudadana, y facilitarán su conocimiento por medios telemáticos durante las fases de su tramitación.

Número 3 del artículo 39 redactado por el apartado 16 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

4. En el trámite de información pública de los procedimientos de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y sus innovaciones, la documentación expuesta al público deberá incluir el resumen ejecutivo regulado en el artículo 19.3.

Número 4 del artículo 39 introducido por el apartado 16 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

⁸⁶Ver Cuadro número 3: Competencias de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (5). CJAOTU.

Artículo 40 Publicidad

1. A los efectos de garantizar la publicidad de los instrumentos de planeamiento, en los Ayuntamientos y en la Consejería competente en materia de urbanismo existirá un registro administrativo de los instrumentos de planeamiento aprobados por los mismos⁸⁷.

2. Los municipios remitirán al registro de la citada Consejería, en todo caso, copia del resumen ejecutivo de los instrumentos de planeamiento. Asimismo, remitirán los documentos completos de los instrumentos de planeamiento aprobados en ejercicio de su competencia, cuando sea preceptivo el informe de alguna de las Consejerías o Entidades Instrumentales de la Administración de la Junta de Andalucía.

Número 2 del artículo 40 redactado por el apartado 17.1 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

3. El depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones será condición legal para la publicación a que se refiere el artículo siguiente. Las copias de los documentos de los instrumentos de planeamiento correspondiente expedidas por el registro, una vez en vigor y con los debidos requisitos, acreditan a todos los efectos legales el contenido de los mismos.

4. Los municipios podrán regular, mediante la correspondiente ordenanza, la cédula urbanística de los terrenos o edificios existentes, acreditativa del régimen urbanístico aplicable y demás circunstancias urbanísticas⁸⁸.

5. Las Administraciones competentes garantizarán el acceso y el conocimiento del contenido de los instrumentos de planeamiento mediante ediciones convencionales e igualmente

⁸⁷Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

⁸⁸Artículo 168 del RPU:

"1. Los Ayuntamientos podrán crear, en la correspondiente Ordenanza, un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurran en las fincas comprendidas en el término municipal.

2. Este documento se denominará cédula urbanística de terreno o de edificio, según el carácter de la finca a que se refiere, y los Ayuntamientos podrán exigirlo para la parcelación, edificación o cualquier utilización de los predios.

3. La cédula urbanística hará referencia a las siguientes circunstancias urbanísticas:

a) Situación de la finca, con expresión de sus linderos y si está o no edificada.

b) Plan de Ordenación o Norma Complementaria o Subsidiaria por cuyas determinaciones se encuentra afectada y fecha de aprobación del instrumento de planeamiento de que se trate.

c) Clase y categoría de suelo en la que se halla enclavada.

d) Unidad de actuación, polígono o sector de que se trate.

e) Uso e intensidad que tenga atribuida por el Plan o Normas.

f) En suelo urbanizable programado y en suelo comprendido en un Programa de Actuación Urbanística, aprovechamiento medio del sector en que se encuentre la finca y aprovechamiento medio general.

g) Sistema de actuación aplicable al polígono o unidad de actuación.

h) Sector o polígono donde se hará efectivo el derecho del propietario al aprovechamiento medio, en los supuestos en que no se aplique la expropiación para la adquisición de la finca de que se trate, cuando ésta esté situada en terrenos destinados a sistemas generales.

Téngase en cuenta que el artículo 1 del R.D.-Ley 5/1996, de 7 de junio, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de colegios profesionales («B.O.E.» 8 junio), suprime la distinción entre suelo urbanizable programado y suelo urbanizable no programado, sin perjuicio de lo establecido en su disposición transitoria. Se reitera, lo señalado anteriormente, por Ley 7/1997, de 14 de abril («B.O.E.» 16 abril). RDL 5/1996 de 7 Jun. (medidas liberalizadoras en materia de suelo y de colegios profesionales) L 7/1997 de 14 Abr. (medidas liberalizadoras en materia de suelo y de colegios profesionales)".

facilitarán su divulgación y libre acceso por medios y procedimientos informáticos y telemáticos⁸⁹.

⁸⁹Artículo 25.4 del TRLSRU ("Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística"):

"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".

Artículo 6 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP) ("Registros electrónicos de apoderamientos"):

"1. La Administración General del Estado, las Comunidades Autónomas y las Entidades Locales dispondrán de un registro electrónico general de apoderamientos, en el que deberán inscribirse, al menos, los de carácter general otorgados apud acta, presencial o electrónicamente, por quien ostente la condición de interesado en un procedimiento administrativo a favor de representante, para actuar en su nombre ante las Administraciones Públicas. También deberá constar el bastanteo realizado del poder.

En el ámbito estatal, este registro será el Registro Electrónico de Apoderamientos de la Administración General del Estado. Los registros generales de apoderamientos no impedirán la existencia de registros particulares en cada Organismo donde se inscriban los poderes otorgados para la realización de trámites específicos en el mismo. Cada Organismo podrá disponer de su propio registro electrónico de apoderamientos.

2. Los registros electrónicos generales y particulares de apoderamientos pertenecientes a todas y cada una de las Administraciones, deberán ser plenamente interoperables entre sí, de modo que se garantice su interconexión, compatibilidad informática, así como la transmisión telemática de las solicitudes, escritos y comunicaciones que se incorporen a los mismos. Los registros electrónicos generales y particulares de apoderamientos permitirán comprobar válidamente la representación de quienes actúen ante las Administraciones Públicas en nombre de un tercero, mediante la consulta a otros registros administrativos similares, al registro mercantil, de la propiedad, y a los protocolos notariales.

Los registros mercantiles, de la propiedad, y de los protocolos notariales serán interoperables con los registros electrónicos generales y particulares de apoderamientos.

3. Los asientos que se realicen en los registros electrónicos generales y particulares de apoderamientos deberán contener, al menos, la siguiente información:

- a) Nombre y apellidos o la denominación o razón social, documento nacional de identidad, número de identificación fiscal o documento equivalente del poderdante.
- b) Nombre y apellidos o la denominación o razón social, documento nacional de identidad, número de identificación fiscal o documento equivalente del apoderado.
- c) Fecha de inscripción.
- d) Período de tiempo por el cual se otorga el poder.
- e) Tipo de poder según las facultades que otorgue.

4. Los poderes que se inscriban en los registros electrónicos generales y particulares de apoderamientos deberán corresponder a alguna de las siguientes tipologías:

- a) Un poder general para que el apoderado pueda actuar en nombre del poderdante en cualquier actuación administrativa y ante cualquier Administración.
- b) Un poder para que el apoderado pueda actuar en nombre del poderdante en cualquier actuación administrativa ante una Administración u Organismo concreto.
- c) Un poder para que el apoderado pueda actuar en nombre del poderdante únicamente para la realización de determinados trámites especificados en el poder.

A tales efectos, por Orden del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas se aprobarán, con carácter básico, los modelos de poderes inscribibles en el registro distinguiendo si permiten la actuación ante todas las Administraciones de acuerdo con lo previsto en la letra a) anterior, ante la Administración General del Estado o ante las Entidades Locales.

Cada Comunidad Autónoma aprobará los modelos de poderes inscribibles en el registro cuando se circunscriba a actuaciones ante su respectiva Administración.

El Pleno del Tribunal Constitucional, por Providencia de 19 de julio de 2016, ha acordado admitir a trámite el recurso de inconstitucionalidad núm. 3628-2016, contra los artículos 1, apartado 2; 6, apartado 4, párrafo segundo; 9, apartado 3; 13 a); 44; 53, apartado 1 a), párrafo segundo; y 127 a 133; disposiciones adicionales segunda y tercera, y disposición final primera, apartados 1 y 2, de la presente Ley («B.O.E.» 1 agosto).

5. El apoderamiento «apud acta» se otorgará mediante comparecencia electrónica en la correspondiente sede electrónica haciendo uso de los sistemas de firma electrónica previstos en esta Ley, o bien mediante comparecencia personal en las oficinas de asistencia en materia de registros.

6. Los poderes inscritos en el registro tendrán una validez determinada máxima de cinco años a contar desde la fecha de inscripción. En todo caso, en cualquier momento antes de la finalización de dicho plazo el poderdante podrá revocar o prorrogar el poder. Las prórrogas otorgadas por el poderdante al registro tendrán una validez determinada máxima de cinco años a contar desde la fecha de inscripción.

7. Las solicitudes de inscripción del poder, de revocación, de prórroga o de denuncia del mismo podrán dirigirse a cualquier registro, debiendo quedar inscrita esta circunstancia en el registro de la Administración u Organismo ante la que tenga efectos el poder y surtiendo efectos desde la fecha en la que se produzca dicha inscripción".

Artículo 38 de la LRJSP ("La sede electrónica"):

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 101

-
- "1. La sede electrónica es aquella dirección electrónica, disponible para los ciudadanos a través de redes de telecomunicaciones, cuya titularidad corresponde a una Administración Pública, o bien a una o varios organismos públicos o entidades de Derecho Público en el ejercicio de sus competencias.
 2. El establecimiento de una sede electrónica conlleva la responsabilidad del titular respecto de la integridad, veracidad y actualización de la información y los servicios a los que pueda accederse a través de la misma.
 3. Cada Administración Pública determinará las condiciones e instrumentos de creación de las sedes electrónicas, con sujeción a los principios de transparencia, publicidad, responsabilidad, calidad, seguridad, disponibilidad, accesibilidad, neutralidad e interoperabilidad. En todo caso deberá garantizarse la identificación del órgano titular de la sede, así como los medios disponibles para la formulación de sugerencias y quejas.
 4. Las sedes electrónicas dispondrán de sistemas que permitan el establecimiento de comunicaciones seguras siempre que sean necesarias.
 5. La publicación en las sedes electrónicas de informaciones, servicios y transacciones respetará los principios de accesibilidad y uso de acuerdo con las normas establecidas al respecto, estándares abiertos y, en su caso, aquellos otros que sean de uso generalizado por los ciudadanos.
 6. Las sedes electrónicas utilizarán, para identificarse y garantizar una comunicación segura con las mismas, certificados reconocidos o cualificados de autenticación de sitio web o medio equivalente".

Artículo 39 de la LRJSP ("Portal de Internet"):

"Se entiende por portal de internet el punto de acceso electrónico cuya titularidad corresponda a una Administración Pública, organismo público o entidad de Derecho Público que permite el acceso a través de internet a la información publicada y, en su caso, a la sede electrónica correspondiente.

El Pleno del Tribunal Constitucional, por Providencia de 19 de julio de 2016, ha acordado admitir a trámite el recurso de inconstitucionalidad núm. 3774-2016, contra los artículos 39; 49 h), párrafo segundo, y por conexión, la disposición adicional octava, 1; 52.2 desde «teniendo en cuenta» hasta el final del apartado; 81.3; 83.2.c y, por conexión, la disposición adicional octava, 2; 120.2; 121; 122; 126; 129.2; 157.3, último párrafo, y por conexión con los citados preceptos, la disposición final decimocuarta de la presente Ley («B.O.E.» 1 agosto).

Artículo 40 Sistemas de identificación de las Administraciones Públicas

1. Las Administraciones Públicas podrán identificarse mediante el uso de un sello electrónico basado en un certificado electrónico reconocido o cualificado que reúna los requisitos exigidos por la legislación de firma electrónica. Estos certificados electrónicos incluirán el número de identificación fiscal y la denominación correspondiente, así como, en su caso, la identidad de la persona titular en el caso de los sellos electrónicos de órganos administrativos. La relación de sellos electrónicos utilizados por cada Administración Pública, incluyendo las características de los certificados electrónicos y los prestadores que los expiden, deberá ser pública y accesible por medios electrónicos. Además, cada Administración Pública adoptará las medidas adecuadas para facilitar la verificación de sus sellos electrónicos.

2. Se entenderá identificada la Administración Pública respecto de la información que se publique como propia en su portal de Internet".

Artículo 41 de la LRJSP ("Actuación administrativa automatizada"):

"1. Se entiende por actuación administrativa automatizada, cualquier acto o actuación realizada íntegramente a través de medios electrónicos por una Administración Pública en el marco de un procedimiento administrativo y en la que no haya intervenido de forma directa un empleado público.

2. En caso de actuación administrativa automatizada deberá establecerse previamente el órgano u órganos competentes, según los casos, para la definición de las especificaciones, programación, mantenimiento, supervisión y control de calidad y, en su caso, auditoría del sistema de información y de su código fuente. Asimismo, se indicará el órgano que debe ser considerado responsable a efectos de impugnación".

Artículo 42 de la LRJSP ("Sistemas de firma para la actuación administrativa automatizada"):

"En el ejercicio de la competencia en la actuación administrativa automatizada, cada Administración Pública podrá determinar los supuestos de utilización de los siguientes sistemas de firma electrónica:

- a) Sello electrónico de Administración Pública, órgano, organismo público o entidad de derecho público, basado en certificado electrónico reconocido o cualificado que reúna los requisitos exigidos por la legislación de firma electrónica.
- b) Código seguro de verificación vinculado a la Administración Pública, órgano, organismo público o entidad de Derecho Público, en los términos y condiciones establecidos, permitiéndose en todo caso la comprobación de la integridad del documento mediante el acceso a la sede electrónica correspondiente".

Artículo 43 de la LRJSP ("Firma electrónica del personal al servicio de las Administraciones Públicas"):

"1. Sin perjuicio de lo previsto en los artículos 38, 41 y 42, la actuación de una Administración Pública, órgano, organismo público o entidad de derecho público, cuando utilice medios electrónicos, se realizará mediante firma electrónica del titular del órgano o empleado público.

2. Cada Administración Pública determinará los sistemas de firma electrónica que debe utilizar su personal, los cuales podrán identificar de forma conjunta al titular del puesto de trabajo o cargo y a la Administración u órgano en la que presta sus servicios. Por razones de seguridad pública los sistemas de firma electrónica podrán referirse sólo el número de identificación profesional del empleado público".

Artículo 44 de la LRJSP ("Intercambio electrónico de datos en entornos cerrados de comunicación"):

"1. Los documentos electrónicos transmitidos en entornos cerrados de comunicaciones establecidos entre Administraciones Públicas, órganos, organismos públicos y entidades de derecho público, serán considerados válidos a efectos de autenticación e identificación de los emisores y receptores en las condiciones establecidas en este artículo.

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 102

Número 5 del artículo 40 redactado por el apartado 17.2 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

Véase D [ANDALUCÍA] 2/2004, 7 enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico («B.O.J.A.» 12 enero).

Artículo 41 Publicación

1. Los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma, así como el contenido del articulado de sus normas, se publican en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por disposición del órgano que los haya adoptado. Respecto a los instrumentos de planeamiento cuya aprobación corresponda a los municipios, es de aplicación lo establecido en la legislación de régimen local⁹⁰.

-
2. Cuando los participantes en las comunicaciones pertenezcan a una misma Administración Pública, ésta determinará las condiciones y garantías por las que se regirá que, al menos, comprenderá la relación de emisores y receptores autorizados y la naturaleza de los datos a intercambiar.
3. Cuando los participantes pertenezcan a distintas Administraciones, las condiciones y garantías citadas en el apartado anterior se establecerán mediante convenio suscrito entre aquellas.
4. En todo caso deberá garantizarse la seguridad del entorno cerrado de comunicaciones y la protección de los datos que se transmitan".

Artículo 45 de la LRJSP ("Aseguramiento e interoperabilidad de la firma electrónica"):

- "1. Las Administraciones Públicas podrán determinar los trámites e informes que incluyan firma electrónica reconocida o cualificada y avanzada basada en certificados electrónicos reconocidos o cualificados de firma electrónica.
2. Con el fin de favorecer la interoperabilidad y posibilitar la verificación automática de la firma electrónica de los documentos electrónicos, cuando una Administración utilice sistemas de firma electrónica distintos de aquellos basados en certificado electrónico reconocido o cualificado, para remitir o poner a disposición de otros órganos, organismos públicos, entidades de Derecho Público o Administraciones la documentación firmada electrónicamente, podrá superponer un sello electrónico basado en un certificado electrónico reconocido o cualificado".

Artículo 46 de la LRJSP ("Archivo electrónico de documentos"):

- "1. Todos los documentos utilizados en las actuaciones administrativas se almacenarán por medios electrónicos, salvo cuando no sea posible.
2. Los documentos electrónicos que contengan actos administrativos que afecten a derechos o intereses de los particulares deberán conservarse en soportes de esta naturaleza, ya sea en el mismo formato a partir del que se originó el documento o en otro cualquiera que asegure la identidad e integridad de la información necesaria para reproducirlo. Se asegurará en todo caso la posibilidad de trasladar los datos a otros formatos y soportes que garanticen el acceso desde diferentes aplicaciones.
3. Los medios o soportes en que se almacenen documentos, deberán contar con medidas de seguridad, de acuerdo con lo previsto en el Esquema Nacional de Seguridad, que garanticen la integridad, autenticidad, confidencialidad, calidad, protección y conservación de los documentos almacenados. En particular, asegurarán la identificación de los usuarios y el control de accesos, el cumplimiento de las garantías previstas en la legislación de protección de datos, así como la recuperación y conservación a largo plazo de los documentos electrónicos producidos por las Administraciones Públicas que así lo requieran, de acuerdo con las especificaciones sobre el ciclo de vida de los servicios y sistemas utilizados".

⁹⁰Artículo 25.2 del TRLSRU ("Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística"):

"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".

Artículo 70.2 de la LBRL:

"Los acuerdos que adopten las corporaciones locales se publican o notifican en la forma prevista por la Ley. Las ordenanzas, incluidos el articulado de las normas de los planes urbanísticos, así como los acuerdos correspondientes a éstos cuya aprobación definitiva sea competencia de los entes locales, se publicarán en el "Boletín Oficial" de la provincia y no entrarán en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 salvo los presupuestos y las ordenanzas fiscales que se publican y entran en vigor en los términos establecidos en la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales. Las Administraciones públicas con competencias urbanísticas deberán tener, a disposición de los ciudadanos que lo soliciten, copias completas del planeamiento vigente en su ámbito territorial".

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 103

2. La publicación conforme a la regla del apartado anterior llevará la indicación de haberse procedido previamente al depósito en el registro del Ayuntamiento y, en su caso, de la Consejería competente en materia de urbanismo.

3. El acuerdo de aprobación de los convenios urbanísticos se publicará en el Boletín Oficial que corresponda con expresión, al menos, de haberse procedido a su depósito en el registro correspondiente, e identificación de sus otorgantes, objeto, situación y emplazamiento de los terrenos afectados.

Véase D [ANDALUCÍA] 2/2004, 7 enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico («B.O.J.A.» 12 enero).

CAPÍTULO V

Las Actuaciones de Interés Público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable

Artículo 42 Actuaciones de Interés Público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable

1. Son actuaciones de interés público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico⁹¹. Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

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

Número 1 del artículo 42 redactado por el apartado dos del artículo 27 de la Ley [ANDALUCÍA] 13/2005, 11 noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo («B.O.J.A.» 21 noviembre). Vigencia: 11 diciembre 2005

2. No tienen la consideración de Actuaciones de Interés Público, a los efectos de esta Ley, las actividades de obras públicas ordinarias a que se refiere el artículo 143 de esta Ley, ni la

⁹¹ Artículo 13.1 del TRLSRU ("Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación rural: facultades"):

"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".

implantación de infraestructuras y servicios para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística⁹².

3. Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.

La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación tiene como presupuesto la concurrencia de los requisitos enunciados en el primer apartado de este artículo y conllevará la aptitud de los terrenos necesarios en los términos y plazos precisos para la legitimación de aquella. Transcurridos los mismos, cesará la vigencia de dicha cualificación.

4. Procederá la formulación de un Plan Especial en los casos de actividades en las que se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

- a)** Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.
- b)** Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.
- c)** Afectar a la ordenación estructural del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.
- d)** En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.

En los restantes supuestos procederá la formulación de un Proyecto de Actuación.

5. El Plan Especial y el Proyecto de Actuación contendrán, al menos, las siguientes determinaciones:

- A)** Administración Pública, entidad o persona, promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación.
- B)** Descripción detallada de la actividad, que en todo caso incluirá:
 - a)** Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.
 - b)** Caracterización física y jurídica de los terrenos.
 - c)** Características socioeconómicas de la actividad.
 - d)** Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.
 - e)** Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.

⁹²Ver Cuadro número 1: Informe preceptivo para la aprobación del planeamiento. Armonización y compatibilización del planeamiento con la legislación sectorial. Protecciones impuestas por la legislación sectorial al planeamiento. Autorizaciones e informes previos a la concesión de licencias urbanísticas.

C) Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:

a) Utilidad pública o interés social de su objeto.

b) Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.

c) Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.

d) Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.

e) No inducción de la formación de nuevos asentamientos.

D) Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:

a) Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.

b) Pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 5 de esta Ley.

c) Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo en los casos exceptuados por esta Ley de la obtención de licencia previa.

E) Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actividad y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos.

6. Cuando la actuación tenga la condición, además, de Actuación con Incidencia en la Ordenación del Territorio, de conformidad con el artículo 30 y el apartado II del Anexo de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Plan Especial o Proyecto de Actuación deberá especificar asimismo las incidencias previsibles en la ordenación del territorio, en la forma prevista en el artículo 31 de la citada Ley⁹³. Todo ello a los efectos de la emisión del informe prevenido en el artículo 30 del mismo texto legal con carácter previo a la aprobación de aquéllos.

⁹³Artículo 30 de la LOTA:

"1. Las actividades de intervención singular que se relacionan en el anexo, y que se efectúen en ausencia de plan de los previstos en esta Ley o no estén contempladas en los mismos, tendrán a efectos de esta Ley la consideración de Actuaciones con Incidencia en la Ordenación del Territorio y se someterán a informe del órgano competente en Ordenación del Territorio.

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.

3. El plazo para la emisión del informe será de dos meses, a partir de la recepción de la documentación a que se refiere el artículo 31, transcurrido el cual sin pronunciamiento expreso se considerará que el mismo tiene carácter favorable".

Artículo 31 de la LOTA:

"A los efectos de lo establecido en el artículo anterior, el órgano promotor de la actuación remitirá la documentación que permita valorar las incidencias previsibles en la Ordenación del Territorio, considerando, según los casos, las que puedan tener en:

a) El sistema de ciudades.

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 106

7. El Plan Especial o el Proyecto de Actuación se formalizará en los documentos necesarios, incluidos planos, para expresar con claridad y precisión las determinaciones a que se refieren los dos apartados anteriores.

Artículo 43 Aprobación de los Proyectos de Actuación

1. El procedimiento para la aprobación por el municipio de los Proyectos de Actuación se ajustará a los siguientes trámites:

a) Solicitud del interesado acompañada del Proyecto de Actuación y demás documentación exigida en el artículo anterior.

b) Resolución sobre su admisión o inadmisión a trámite a tenor de la concurrencia o no en la actividad de los requisitos establecidos en el artículo anterior.

c) Admitido a trámite, información pública por plazo de veinte días, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, con llamamiento a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del proyecto.

d) Informe de la Consejería competente en materia de urbanismo, que deberá ser emitido en plazo no superior a treinta días⁹⁴.

e) Resolución motivada del Ayuntamiento Pleno, aprobando o denegando el Proyecto de Actuación.

f) Publicación de la resolución en el Boletín Oficial de la Provincia.

2. Transcurrido el plazo de seis meses desde la formulación de la solicitud en debida forma sin notificación de resolución expresa, se entenderá denegada la autorización solicitada.

3. Sin perjuicio de lo anterior, transcurridos dos meses desde la entrada de la solicitud y del correspondiente Proyecto de Actuación en el registro del órgano competente sin que sea notificada la resolución de la admisión o inadmisión a trámite, el interesado podrá instar la información pública de la forma que se establece en el artículo 32.3 de esta Ley. Practicada la información pública por iniciativa del interesado, éste podrá remitir la documentación acreditativa del cumplimiento de este trámite y el Proyecto de Actuación al municipio para su aprobación. Transcurridos dos meses sin que haya sido notificada la resolución aprobatoria, ésta podrá entenderse desestimada.

b) Los principales ejes de comunicaciones y las infraestructuras básicas del sistema de transportes, de las telecomunicaciones y de la energía.

c) Los equipamientos educativos, sanitarios, culturales y de servicios sociales.

d) Los usos del suelo y la localización de las actividades económicas.

e) El uso, aprovechamiento y conservación de los recursos naturales básicos".

⁹⁴Ver Cuadro número 3: Competencias de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (6). CJAOTU.

EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I

La clasificación del suelo

Artículo 44 Clases de suelo

El Plan General de Ordenación Urbanística clasifica la totalidad del suelo de cada término municipal en todas o algunas de las siguientes clases de suelo⁹⁵: Urbano, no urbanizable y urbanizable, distinguiendo en cada una de éstas las correspondientes categorías⁹⁶.

⁹⁵ Artículo 21 del TRLSRU ("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".

⁹⁶ Artículo 7 del TRLSRU ("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, entendiendo 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 (LOE)*.

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

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, los terrenos destinados a sistemas generales que por su naturaleza, entidad u objeto tengan carácter o interés supramunicipal o singular podrán ser excluidos de la clasificación del suelo, sin perjuicio de su adscripción a una de las clases de éste a los efectos de su valoración y obtención.

Artículo 45 Suelo urbano

1. Integran el suelo urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, adscriba a esta clase de suelo por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.

c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

2. En esta clase de suelo, el Plan General de Ordenación Urbanística, o en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, establecerá las siguientes categorías:

A) Suelo urbano consolidado, integrado por los terrenos a que se refiere el apartado anterior cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares y no deban quedar comprendidos en el apartado siguiente.

B) Suelo urbano no consolidado, que comprende los terrenos que adscriba a esta clase de suelo por precisar una actuación de transformación urbanística debida a alguna de las siguientes circunstancias:

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 2.2 de la LOE:**

"2. Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4, las siguientes obras:

(...)

b) Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección".

Ver Cuadro número 4: Situaciones básicas, actuaciones de transformación y edificatorias y clase/categorías de suelo.

a) Constituir vacíos relevantes que permitan la delimitación de sectores de suelo que carezcan de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos y requieran de una actuación de renovación urbana que comporte una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de los servicios e infraestructuras existentes.

b) Estar sujeta a una actuación de reforma interior por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, ya sea por precisar la urbanización de la mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asignado por el planeamiento.

c) Precisar de un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente.

Véase la Disposición Transitoria 1.^a «Planes Generales de Ordenación Urbanística sin delimitación de zonas del suelo urbano» de la L [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero)

Se presumirá que este aumento de edificabilidad o densidad o cambio de uso requiere el incremento o mejora de las dotaciones, y en su caso de los servicios públicos y de urbanización, cuando dicho incremento comporte un aumento del aprovechamiento objetivo superior al diez por ciento del preexistente⁹⁷.

⁹⁷Artículo 8 de la 11/2012 ("Alteraciones de planeamiento en suelo urbano"):

"8.1. Las Áreas homogéneas se conciben como aquel o aquellos ámbitos, continuos o discontinuos, de suelo urbano, no sometido a Reforma Interior, en el que se produce un incremento de aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad, o cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas respecto del aprovechamiento existente. La definición de las Áreas homogéneas debe realizarse mediante la correspondiente innovación del planeamiento general. No deben confundirse las Áreas homogéneas -como ámbito o ámbitos de incremento de aprovechamiento- con las zonas de suelo urbano. Toda Área homogénea debe estar integrada en una Zona de suelo urbano -normalmente relacionada con una zona de ordenanza- al objeto de obtener la meda dotacional que actuará de referencia en la exigencia de dotaciones y equipamientos.

8.2. Conforme establece el artículo 45.2.B.c de la LOUA, se presume que un aumento de edificabilidad, densidad, o cambio de uso, o de varios de estos parámetros, requiere el incremento o mejora de las dotaciones, y en su caso de los servicios y de urbanización, cuando dicho incremento comporte un aumento del aprovechamiento objetivo superior al diez por ciento del preexistente. En estos casos, puede afirmarse que estamos ante un cambio de categoría de suelo urbano consolidado a suelo urbano no consolidado. A 'sensu contrario', se presume que conservan su categoría de suelo urbano consolidado aquellos terrenos sobre los que se proyecte un aumento de aprovechamiento objetivo inferior al diez por ciento del preexistente, no siendo necesario, por tanto, la implementación o mejora de las dotaciones debido a tal incremento de aprovechamiento. No obstante, esta presunción habrá de ser valorada conforme a lo dispuesto en el artículo 36.2.a.5ª y 6ª de la LOUA, en relación a la exigencia de implementar o mejorar los sistemas generales, dotaciones o equipamientos locales, o, en su caso, su equivalente en dinero cuando proceda la obtención diferida de esta dotación.

8.3. Para el cálculo del aprovechamiento preexistente se tendrá en cuenta la edificabilidad y uso previsto en el planeamiento vigente en el momento anterior a la aprobación de la nueva ordenación, una vez descontados los deberes y cargas urbanísticas pendientes, teniendo en cuenta que la ponderación de usos preexistentes se realizará de acuerdo con los coeficientes fijados por el Plan General.

8.4. En virtud del artículo 55.3 de la LOUA, las previsiones de suelos de cesión para equipamientos derivados del incremento de aprovechamiento urbanístico debe situarse en el Área homogénea preferentemente o en el entorno próximo, siempre que las dotaciones resulten coherentes, funcionales y accesibles. Para la incorporación de los suelos dotacionales debe tenerse en cuenta la posible aplicación del artículo 17.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, (TRLRHL), pidiendo el instrumento de planeamiento por el que se apruebe la innovación destinar superficies superpuestas, a la edificación o uso privado y al dominio público, a través de la constitución de complejo inmobiliario en el que aquéllas y ésta tengan el carácter de fincas especiales de atribución privativa.

Letra B) del número 2 del artículo 45 redactada por el apartado 18 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

Artículo 46 Suelo no urbanizable

1. Pertenecen al suelo no urbanizable⁹⁸ los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística adscriba a esta clase de suelo por:

8.5. Las innovaciones de planeamiento que afecten a suelo urbano y que en aplicación del artículo 45.2.B.c de la LOUA pasa a suelo urbano no consolidado, siempre que estén en el marco de los parámetros estructurales de la Zona de suelo urbano, según el artículo 10.1.A.d de la LOUA, y no requiera de la implementación de sistemas generales o puedan acogerse a la técnica de obtención diferida de dotaciones mediante su compensación en metálico por concurrir las circunstancias del artículo 55.3.A de la LOUA, serán consideradas innovaciones de carácter pormenorizado del Plan General de Ordenación Urbanística; ello sin perjuicio de que, en cada caso concreto, pudieran afectarse otras determinaciones relativas al ordenación estructural".

⁹⁸Disposición adicional quinta de la LA6/2016 ("Régimen de los asentamientos urbanísticos existentes en suelo no urbanizable que se incorporan al planeamiento urbanístico").

"1. Los ayuntamientos, con ocasión de la redacción o revisión total o parcial del Plan General de Ordenación Urbanística, incorporarán a la ordenación urbanística, de acuerdo con el artículo 3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los terrenos correspondientes a los asentamientos urbanísticos existentes en el suelo no urbanizable de su término municipal que, por el grado de consolidación o por su integración con los núcleos urbanos existentes, resulten compatibles con el modelo urbanístico y territorial del municipio, de conformidad con lo establecido en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Dicha incorporación se realizará mediante su clasificación como suelo urbano no consolidado o como suelo urbanizable, sectorizado u ordenado, según corresponda, de acuerdo con su grado de consolidación por la edificación, servicios urbanísticos existentes, su situación de hecho, las características del territorio al que afecten y demás circunstancias y requisitos que concurran en dichos asentamientos.

2. La efectiva incorporación al proceso urbanístico de los referidos asentamientos urbanísticos, tras la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que contenga las determinaciones que supongan dicha incorporación, en cumplimiento del artículo 34.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se realizará mediante el cumplimiento de los deberes y las cargas que dicho instrumento de planeamiento contenga, en la forma y plazos que este establezca, de acuerdo con lo establecido en esta disposición y en el Decreto 2/2012, de 10 de enero.

3. Los titulares de terrenos y edificaciones situados en asentamientos urbanísticos que se incorporen al Plan General de Ordenación Urbanística estarán sometidos al régimen de derechos y deberes establecidos por la ley, en función de la clase y categoría de suelo que dicho instrumento de planeamiento les atribuya. Entre dichos derechos y deberes se encuentran los de iniciar y promover la transformación de los terrenos mediante su urbanización, así como costear y, en su caso, ejecutar la urbanización y las infraestructuras exteriores necesarias para dotar al asentamiento de los requisitos y servicios urbanísticos necesarios, recogidos en el artículo 45 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, para que dichos terrenos adquieran las condiciones para su consideración como suelo urbano consolidado.

4. La transformación y urbanización de los terrenos sobre los que se sitúe un asentamiento urbanístico incorporado al Plan General de Ordenación Urbanística se realizará de acuerdo con la determinación de éste y de los demás instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución urbanística que al efecto se redacten y aprueben, siendo requisitos necesarios que legitiman la actividad de ejecución la aprobación definitiva de la ordenación pormenorizada y detallada, así como del proyecto de reparcelación y urbanización, de acuerdo con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

5. El cumplimiento del deber de urbanizar podrá realizarse de forma progresiva, mediante la recepción total o parcial de la urbanización y la puesta en servicio de las distintas infraestructuras necesarias, en la forma indicada en los apartados siguientes, de acuerdo con las fases, zonas o manzanas que a tal efecto se establezcan en los instrumentos de ordenación. Para el caso de que esta división en fases, zonas o manzanas no estuviera prevista expresamente en los instrumentos de ordenación, podrá realizarse con posterioridad, mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución, de acuerdo con las determinaciones que contenga el proyecto de urbanización aprobado. El proyecto de urbanización podrá prever y establecer la independencia funcional de cada una de las infraestructuras de cara a su recepción parcial o puesta en servicio.

En todo caso, para el establecimiento de las fases, zonas o manzanas se tendrá en cuenta la estructura de la propiedad del suelo, la iniciativa a la ejecución de la urbanización por las distintas personas propietarias, la coherencia con la ordenación urbanística y la efectividad de la puesta en servicio de las distintas infraestructuras.

6. En el supuesto de parcelas que carezcan de edificación o que, aun existiendo dicha edificación, éstas no se encuentren terminadas y/o carezcan de las condiciones necesarias de seguridad y salubridad para su utilización, se podrá conceder licencia de obras de edificación, de forma simultánea a la urbanización, conforme a los requisitos previstos en el artículo 55.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, con la especificidad de que la garantía exigida para la ejecución de las obras de urbanización pendientes, en proporción a su participación, no comprenderá la totalidad de la urbanización, sino aquella parte de ésta susceptible de recepción parcial independiente, conforme a lo recogido en el apartado anterior. Asimismo, la preceptiva garantía

que cada una de las personas propietarias debe prestar en relación a las obras de urbanización pendientes de ejecutar podrá constituirse mediante la formalización de aval o cualquier otra de las formas admitidas en derecho.

La recepción parcial de las obras de urbanización habilitará la concesión de la correspondiente licencia de ocupación y/o utilización.

7. En el caso de parcelas con edificación terminada y con las condiciones de seguridad y salubridad necesarias para su utilización, si dicha edificación se ajusta a las determinaciones urbanísticas de aplicación, y, atendiendo a la realidad de hecho de estas actuaciones irregulares en las que existe una efectiva ocupación del territorio, se podrá autorizar el uso provisional de la misma, de forma anticipada a la recepción, parcial o total, de la urbanización, siempre que se hayan ejecutado los servicios necesarios que garanticen su uso. En todo caso, se consideran servicios mínimos necesarios a tal efecto las infraestructuras de saneamiento y abastecimiento de agua definidas y ejecutadas de acuerdo con el proyecto de urbanización aprobado.

Para que pueda otorgarse la citada autorización provisional de uso, mediante la correspondiente licencia municipal, debe haberse procedido, como mínimo, a la previa puesta en servicio de referidas infraestructuras de saneamiento y abastecimiento de agua, de acuerdo con el apartado siguiente.

Para el otorgamiento de la licencia provisional de uso será necesaria la tramitación del correspondiente expediente municipal en el que se constate, previo informe técnico y jurídico, tras el análisis del proyecto técnico presentado por la persona interesada, que la edificación se encuentra terminada, que reúne las condiciones de seguridad y salubridad necesarias para su utilización, y que es conforme con las determinaciones urbanísticas de aplicación.

El plazo de validez de la referida licencia provisional de uso será equivalente al plazo máximo de terminación de las obras restantes de la urbanización que permitan su recepción, ya sea total o parcial, conforme a la legislación vigente, a lo establecido en esta disposición y en los instrumentos y proyectos aprobados. Este plazo estará expresamente indicado en la citada licencia provisional, sin perjuicio de la prórroga que pudiera otorgarse, si se reúnen los requisitos para ello, mediante el correspondiente procedimiento.

8. La puesta en servicio de las infraestructuras a las que hace referencia el apartado anterior se realizará mediante un acta de puesta en servicio, que se ajustará al siguiente procedimiento:

a) El acta de puesta en servicio corresponderá, en todo caso, al municipio, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución y entrega de dichas infraestructuras.

b) Requerirá la presencia del alcalde o representante municipal correspondiente, de acuerdo con la legislación de administración y autonomía local vigente, asistido por facultativo municipal o designado por el Ayuntamiento; del facultativo encargado de la dirección de las obras de urbanización y de la persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación, de acuerdo con el sistema de actuación aplicado, asistido de facultativo, si lo estima oportuno.

c) Si las infraestructuras se encontraran en buen estado y con arreglo a los proyectos aprobados y las prescripciones técnicas de aplicación, se levantará la correspondiente acta, donde se hará constar estos extremos.

d) Si las infraestructuras no reunieran los requisitos expuestos con anterioridad para su puesta en servicio, se hará constar así en el acta, así como los defectos observados y las medidas precisas y los plazos para su subsanación.

La puesta en servicio de las referidas infraestructuras supondrá la asunción de su conservación por el municipio, por la Junta de Compensación o Asociación Administrativa de Propietarios, según corresponda, de acuerdo con el sistema de actuación establecido.

Cuando la ejecución del planeamiento se efectúe por el sistema de compensación u otro tipo de sistema por el que se constituya entidad urbanística colaboradora, la citada entidad estará obligada a destinar las cuotas y aportaciones efectuadas por cada una de las personas propietarias a la ejecución de las infraestructuras, obras y servicios de la fase, zona o manzana a la que pertenezca la parcela de dicha persona, con el fin de garantizar la viabilidad de la actuación y la efectiva ejecución de la urbanización, así como la asunción de derechos una vez cumplidos los deberes inherentes a cada persona propietaria.

9. La licencia provisional de uso será título suficiente para la contratación de los servicios por las empresas suministradoras, a los efectos establecidos en el artículo 175 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, con la particularidad de que dicha contratación estará vinculada a los plazos de validez de la licencia provisional de uso, referidos en apartados anteriores. El transcurso de dichos plazos, salvo prórroga otorgada al efecto, conllevará el inmediato corte de los suministros por parte de las compañías.

10. Las obras y condiciones de urbanización podrán modularse por el Plan General de Ordenación Urbanística, o instrumento de planeamiento de desarrollo correspondiente, de acuerdo con el objeto y alcance de las mismas. Asimismo, en el marco de las competencias atribuidas a los municipios por la normativa vigente, éstos podrán redactar y aprobar ordenanzas de urbanización específicas para estos asentamientos urbanísticos que se incorporan al proceso urbanístico, garantizando, en todo caso, las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y utilización, e igualdad de derechos entre la población del municipio, en relación a los deberes asumidos".

Disposición transitoria segunda de la LA6/2016 ("Asentamientos urbanísticos existentes en suelo no urbanizable que se incorporan al planeamiento urbanístico").

"La regulación establecida para los asentamientos urbanísticos existentes en suelo no urbanizable que se incorporan al planeamiento urbanístico se aplicará, asimismo, a los asentamientos urbanísticos incorporados en los planes generales de ordenación urbanística que se encuentren en tramitación a la entrada en vigor de esta normativa como a los asentamientos urbanísticos incorporados a los planes generales de ordenación urbanística en vigor, si bien deberán adaptarse a las previsiones contenidas en esta regulación específica sobre el régimen de los asentamientos urbanísticos existentes en suelo no urbanizable que se incorporan al planeamiento urbanístico".

- a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
- b) Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general⁹⁹.
- c) Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.
- d) Entenderse necesario para la protección del litoral¹⁰⁰.
- e) Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.
- f) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.
- g) Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados¹⁰¹, vinculados en su origen al medio rural, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.

⁹⁹Ver Cuadro número 1: Informe preceptivo para la aprobación del planeamiento. Armonización y compatibilización del planeamiento con la legislación sectorial. Protecciones impuestas por la legislación sectorial al planeamiento. Autorizaciones e informes previos a la concesión de licencias urbanísticas.

Disposición adicional sexta del TRLSRU ("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".

¹⁰⁰LC y PPCLA.

¹⁰¹Artículo 2 del DEASNU ("Forma de ubicación de las edificaciones"):

"1. A los efectos de este Decreto, bajo el término genérico de edificación se incluye también todo tipo de obras, instalaciones y construcciones susceptibles de soportar un uso que debe contar con licencia urbanística, sin perjuicio de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos que fueran necesarios en razón a la legislación aplicable.

2. Según la forma de ubicación de las edificaciones en el suelo no urbanizable, se distinguen las siguientes situaciones:

a) Edificaciones aisladas: Edificaciones o agrupaciones de edificaciones que no llegan a constituir un asentamiento, conforme a lo dispuesto en este Decreto y, en su caso, en el Plan General de Ordenación Urbanística.

b) Asentamientos urbanísticos: Ámbitos territoriales definidos, consolidados por edificaciones próximas entre sí, generadoras de actividades propiamente urbanas, con entidad suficiente como para necesitar infraestructuras, dotaciones y los servicios urbanísticos básicos especificados en el artículo 45.1.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Letra g) del número 1 del artículo 46 redactada por el apartado 19 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

h) Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

i) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

j) Proceder la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.

k) Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

c) Asentamientos que constituyen Hábitat Rural Diseminado: Ámbitos territoriales sobre los que se ubican 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 sea preciso una actuación urbanizadora".

Artículo 4 del DEASNU ("Identificación de las edificaciones aisladas"):

"1. La identificación de las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable requiere la previa delimitación por el Plan General de Ordenación Urbanística de todos los asentamientos urbanísticos existentes en el suelo no urbanizable del municipio, y de los asentamientos que pudieran ser objeto de calificación como ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

2. En ausencia de Plan General, o si éste no contuviera la delimitación de los asentamientos, el Ayuntamiento elaborará un Avance de planeamiento para su identificación, que tendrá el carácter de Ordenanza Municipal, y que deberá someterse a información pública por plazo no inferior a treinta días. Simultáneamente a la información pública se solicitará informe a la Consejería competente en materia de urbanismo que lo emitirá en un plazo inferior a dos meses.

3. En los casos en los que no sea necesaria la tramitación del Avance, bien por estar delimitados los asentamientos por el Plan General, o bien por no existir asentamientos en suelo no urbanizable, el Pleno municipal acordará expresamente la innecesariedad de dicho Avance, previo informe de los servicios técnicos municipales y de la Consejería competente en materia de urbanismo, que deberá emitirlo en el plazo de un mes. Para la emisión de éste último informe, será suficiente la solicitud de la persona titular de la alcaldía indicando la intención de la Corporación de adoptar acuerdo de innecesariedad del Avance, acompañada del informe de los servicios técnicos municipales.

Este acuerdo será requisito necesario para la tramitación de procedimientos de reconocimiento de situaciones de asimilado al régimen de fuera de ordenación de las edificaciones aisladas y deberá publicarse en el Boletín Oficial de la Provincia para general conocimiento.

4. Las edificaciones que no se ubiquen en ninguno de los asentamientos delimitados por el Plan General de Ordenación Urbanística o, en su defecto, en el documento de Avance aprobado, se identificarán como edificaciones aisladas.

Artículo 4 redactado por la Disposición final tercera del D [ANDALUCÍA] 36/2014, 11 febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo («B.O.J.A.» 20 febrero). Vigencia: 21 febrero 2014 Véase el Anexo I «Normativa Directora para la redacción de los avances previsto en el artículo 4» de la O [ANDALUCÍA] 1 marzo 2013, por la que se aprueban las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía («B.O.J.A.» 7 marzo)".

Disposición adicional primera de la LA6/2016 ("Medidas para la identificación de edificaciones aisladas en suelo no urbanizable"):

"Los municipios que, a la entrada en vigor de la presente ley, no hayan iniciado el procedimiento para la identificación de las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable deberán hacerlo en el plazo de dos años desde la entrada en vigor de esta ley, de acuerdo con lo previsto en el artículo 4 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y conforme al procedimiento establecido reglamentariamente.

Habiendo transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior sin que se haya iniciado tal procedimiento o, en caso de haberse iniciado, transcurrido un plazo de dos años desde el inicio sin que dicho procedimiento hubiera culminado, la Consejería competente en materia de urbanismo, previo requerimiento y acuerdo con el municipio correspondiente, sustituirá la inactividad municipal".

2. De conformidad y en aplicación de los criterios que se establezcan reglamentariamente, el Plan General de Ordenación Urbanística podrá establecer, dentro de esta clase de suelo, todas o algunas de las categorías siguientes:

a) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, que incluirá, en todo caso, los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras a) y b) del apartado anterior, e i) cuando tales riesgos queden acreditados en el planeamiento sectorial.

b) Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística, que incluirá al menos los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras c), d) y e) del apartado anterior.

c) Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

d) Suelo no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado¹⁰², que incluirá aquellos suelos que cuenten con las características que se señalan en la letra g) del apartado anterior.

Artículo 47 Suelo urbanizable

El Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, establecerá en esta clase de suelo todas o algunas de las categorías siguientes:

a) Suelo urbanizable ordenado, integrado por los terrenos que formen el o los sectores para los que el Plan establezca directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.

b) Suelo urbanizable sectorizado, integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General de Ordenación Urbanística. Este plan delimitará uno o más sectores, y fijará las condiciones y los requerimientos exigibles para su transformación mediante el o los pertinentes Planes Parciales de Ordenación. Desde la aprobación de su ordenación detallada, este suelo pasará a tener la consideración de suelo urbanizable ordenado.

c) Suelo urbanizable no sectorizado, integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo. Esta categoría deberá tener en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible.

CAPÍTULO II

¹⁰²Artículo 21 del DEASNU ("*Identificación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado*"):

"1. El Plan General de Ordenación Urbanística identificará y delimitará los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado, en función de los siguientes criterios:

a) Constituir asentamientos sin estructura urbana definida, y desvinculados de los núcleos de población existentes, siempre que constituyan áreas territoriales homogéneas.

b) Estar formados mayoritariamente en su origen por edificaciones y viviendas unifamiliares vinculadas a la actividad agropecuaria y del medio rural.

c) Existir una relación funcional entre las edificaciones que puedan precisar ciertas dotaciones y servicios comunes no generadores de asentamientos urbanísticos.

2. Las innovaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística que identifiquen y delimiten ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deberán fundamentarse en la omisión de su reconocimiento en el plan en vigor".

El régimen de las distintas clases de suelo

Sección Primera

El contenido urbanístico de la propiedad del suelo

Artículo 48 Delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo

La clasificación y las restantes determinaciones de ordenación urbanística del suelo vinculan los terrenos y las construcciones, edificaciones o instalaciones a los correspondientes destinos y usos, y definen la función social de los mismos delimitando el contenido del derecho de propiedad¹⁰³.

Artículo 49 Principios generales del régimen urbanístico legal de la propiedad del suelo

1. La ordenación urbanística de los terrenos y de las construcciones, edificaciones o instalaciones no confiere a los propietarios afectados por ella derecho alguno a indemnización, salvo en los supuestos previstos en la Ley y de conformidad, en todo caso, con el régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas¹⁰⁴.

¹⁰³ Artículo 4.1 del TRLSRU ("Ordenación del territorio y ordenación urbanística"):

"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".

Artículo 20 del TRLSRU ("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, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, 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.

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".

¹⁰⁴ Artículo 32 de la LRJSP ("Principios de la responsabilidad"):

"1. Los particulares tendrán derecho a ser indemnizados por las Administraciones Públicas correspondientes, de toda lesión que sufran en cualquiera de sus bienes y derechos, siempre que la lesión sea consecuencia del funcionamiento normal o anormal de los

servicios públicos salvo en los casos de fuerza mayor o de daños que el particular tenga el deber jurídico de soportar de acuerdo con la Ley.

La anulación en vía administrativa o por el orden jurisdiccional contencioso administrativo de los actos o disposiciones administrativas no presupone, por sí misma, derecho a la indemnización.

2. En todo caso, el daño alegado habrá de ser efectivo, evaluable económicamente e individualizado con relación a una persona o grupo de personas.

3. Asimismo, los particulares tendrán derecho a ser indemnizados por las Administraciones Públicas de toda lesión que sufran en sus bienes y derechos como consecuencia de la aplicación de actos legislativos de naturaleza no expropiatoria de derechos que no tengan el deber jurídico de soportar cuando así se establezca en los propios actos legislativos y en los términos que en ellos se especifiquen.

La responsabilidad del Estado legislador podrá surgir también en los siguientes supuestos, siempre que concurran los requisitos previstos en los apartados anteriores:

a) Cuando los daños deriven de la aplicación de una norma con rango de ley declarada inconstitucional, siempre que concurran los requisitos del apartado 4.

b) Cuando los daños deriven de la aplicación de una norma contraria al Derecho de la Unión Europea, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 5.

4. Si la lesión es consecuencia de la aplicación de una norma con rango de ley declarada inconstitucional, procederá su indemnización cuando el particular haya obtenido, en cualquier instancia, sentencia firme desestimatoria de un recurso contra la actuación administrativa que ocasionó el daño, siempre que se hubiera alegado la inconstitucionalidad posteriormente declarada.

5. Si la lesión es consecuencia de la aplicación de una norma declarada contraria al Derecho de la Unión Europea, procederá su indemnización cuando el particular haya obtenido, en cualquier instancia, sentencia firme desestimatoria de un recurso contra la actuación administrativa que ocasionó el daño, siempre que se hubiera alegado la infracción del Derecho de la Unión Europea posteriormente declarada. Asimismo, deberán cumplirse todos los requisitos siguientes:

a) La norma ha de tener por objeto conferir derechos a los particulares.

b) El incumplimiento ha de estar suficientemente caracterizado.

c) Ha de existir una relación de causalidad directa entre el incumplimiento de la obligación impuesta a la Administración responsable por el Derecho de la Unión Europea y el daño sufrido por los particulares.

6. La sentencia que declare la inconstitucionalidad de la norma con rango de ley o declare el carácter de norma contraria al Derecho de la Unión Europea producirá efectos desde la fecha de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado» o en el «Diario Oficial de la Unión Europea», según el caso, salvo que en ella se establezca otra cosa.

7. La responsabilidad patrimonial del Estado por el funcionamiento de la Administración de Justicia se regirá por la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.

8. El Consejo de Ministros fijará el importe de las indemnizaciones que proceda abonar cuando el Tribunal Constitucional haya declarado, a instancia de parte interesada, la existencia de un funcionamiento anormal en la tramitación de los recursos de amparo o de las cuestiones de inconstitucionalidad.

El procedimiento para fijar el importe de las indemnizaciones se tramitará por el Ministerio de Justicia, con audiencia al Consejo de Estado.

9. Se seguirá el procedimiento previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas* para determinar la responsabilidad de las Administraciones Públicas por los daños y perjuicios causados a terceros durante la ejecución de contratos cuando sean consecuencia de una orden inmediata y directa de la Administración o de los vicios del proyecto elaborado por ella misma sin perjuicio de las especialidades que, en su caso establezca el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público".

Artículo 33 de la LRJSP ("Responsabilidad concurrente de las Administraciones Públicas"):

"1. Cuando de la gestión dimanante de fórmulas conjuntas de actuación entre varias Administraciones públicas se derive responsabilidad en los términos previstos en la presente Ley, las Administraciones intervinientes responderán frente al particular, en todo caso, de forma solidaria. El instrumento jurídico regulador de la actuación conjunta podrá determinar la distribución de la responsabilidad entre las diferentes Administraciones públicas.

2. En otros supuestos de concurrencia de varias Administraciones en la producción del daño, la responsabilidad se fijará para cada Administración atendiendo a los criterios de competencia, interés público tutelado e intensidad de la intervención. La responsabilidad será solidaria cuando no sea posible dicha determinación.

3. En los casos previstos en el apartado primero, la Administración competente para incoar, instruir y resolver los procedimientos en los que exista una responsabilidad concurrente de varias Administraciones Públicas, será la fijada en los Estatutos o reglas de la organización colegiada. En su defecto, la competencia vendrá atribuida a la Administración Pública con mayor participación en la financiación del servicio.

4. Cuando se trate de procedimientos en materia de responsabilidad patrimonial, la Administración Pública competente a la que se refiere el apartado anterior, deberá consultar a las restantes Administraciones implicadas para que, en el plazo de quince días, éstas puedan exponer cuanto consideren procedente".

Artículo 34 de la LRJSP ("Indemnización"):

"1. Sólo serán indemnizables las lesiones producidas al particular provenientes de daños que éste no tenga el deber jurídico de soportar de acuerdo con la Ley. No serán indemnizables los daños que se deriven de hechos o circunstancias que no se hubiesen podido prever o evitar según el estado de los conocimientos de la ciencia o de la técnica existentes en el momento de producción de aquéllos, todo ello sin perjuicio de las prestaciones asistenciales o económicas que las leyes puedan establecer para estos casos.

2. En los suelos clasificados como urbano no consolidado o urbanizable ordenado, la participación de la comunidad en el aprovechamiento generado por la ordenación urbanística y el reparto entre los propietarios afectados por ésta de las cargas y los costes de la urbanización precisa para su materialización, así como del aprovechamiento susceptible de apropiación, se producen en la forma y los términos establecidos en esta Ley. En todo caso este reparto debe cumplir los siguientes requisitos:

a) Debe producirse, mediante el instrumento de equidistribución que corresponda, respecto de una comunidad de referencia que, como mínimo, debe tener características y dimensiones suficientes en función de la actividad de ejecución de que se trate.

b) La distribución de las cargas y la recaudación de los costes de la urbanización corresponde a la Administración en la forma legalmente determinada, debiendo quedar garantizados suficientemente los derechos de aquellos propietarios que no participen en la actividad de ejecución. La recaudación puede tener beneficiario privado cuando la urbanización se realice por gestión indirecta o mediante la aplicación de un sistema de actuación privado.

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

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

En los casos de responsabilidad patrimonial a los que se refiere los apartados 4 y 5 del artículo 32, serán indemnizables los daños producidos en el plazo de los cinco años anteriores a la fecha de la publicación de la sentencia que declare la inconstitucionalidad de la norma con rango de ley o el carácter de norma contraria al Derecho de la Unión Europea, salvo que la sentencia disponga otra cosa.

2. La indemnización se calculará con arreglo a los criterios de valoración establecidos en la legislación fiscal, de expropiación forzosa y demás normas aplicables, ponderándose, en su caso, las valoraciones predominantes en el mercado. En los casos de muerte o lesiones corporales se podrá tomar como referencia la valoración incluida en los baremos de la normativa vigente en materia de Seguros obligatorios y de la Seguridad Social.

3. La cuantía de la indemnización se calculará con referencia al día en que la lesión efectivamente se produjo, sin perjuicio de su actualización a la fecha en que se ponga fin al procedimiento de responsabilidad con arreglo al Índice de Garantía de la Competitividad, fijado por el Instituto Nacional de Estadística, y de los intereses que procedan por demora en el pago de la indemnización fijada, los cuales se exigirán con arreglo a lo establecido en la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, o, en su caso, a las normas presupuestarias de las Comunidades Autónomas.

4. La indemnización procedente podrá sustituirse por una compensación en especie o ser abonada mediante pagos periódicos, cuando resulte más adecuado para lograr la reparación debida y convenga al interés público, siempre que exista acuerdo con el interesado".

Artículo 35 de la LRJSP ("Responsabilidad de Derecho Privado");

"Cuando las Administraciones Públicas actúen, directamente o a través de una entidad de derecho privado, en relaciones de esta naturaleza, su responsabilidad se exigirá de conformidad con lo previsto en los artículos 32 y siguientes, incluso cuando concurra con sujetos de derecho privado o la responsabilidad se exija directamente a la entidad de derecho privado a través de la cual actúe la Administración o a la entidad que cubra su responsabilidad".

***Artículo 65 de la LPACAP ("Especialidades en el inicio de oficio de los procedimientos de responsabilidad patrimonial");**

"1. Cuando las Administraciones Públicas decidan iniciar de oficio un procedimiento de responsabilidad patrimonial será necesario que no haya prescrito el derecho a la reclamación del interesado al que se refiere el artículo 67.

2. El acuerdo de iniciación del procedimiento se notificará a los particulares presuntamente lesionados, concediéndoles un plazo de diez días para que aporten cuantas alegaciones, documentos o información estimen conveniente a su derecho y propongan cuantas pruebas sean pertinentes para el reconocimiento del mismo. El procedimiento iniciado se instruirá aunque los particulares presuntamente lesionados no se personen en el plazo establecido".

Artículo 50 Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: Derechos

Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por razón de su clasificación, los siguientes derechos¹⁰⁵:

A) El uso, disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística.

B) Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo no urbanizable¹⁰⁶, los derechos anteriores comprenden:

¹⁰⁵Artículo 11 del TRLSRU ("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.

(...)"

Artículo 12 del TRLSRU ("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".

¹⁰⁶Artículo 13 del TRLSRU ("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.

a) Cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además, de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.

En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, esta facultad tiene como límites su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos.

b) En las categorías de suelo no urbanizable de carácter natural o rural y del Hábitat Rural Diseminado, la realización de las obras, construcciones, edificaciones o instalaciones y el desarrollo de usos y actividades que, no previstas en la letra anterior, se legitimen expresamente por los Planes de Ordenación del Territorio, por el propio Plan General de Ordenación Urbanística o por Planes Especiales, así como, en su caso, por los instrumentos previstos en la legislación ambiental.

c) En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, el derecho reconocido en la letra anterior sólo corresponderá cuando así lo atribuya el régimen de protección a que esté sujeto por la legislación sectorial o por la ordenación del territorio que haya determinado esta categoría o por la ordenación específica que para los mismos establezca el Plan General de Ordenación Urbanística.

C) Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado¹⁰⁷, los propios de la clase de suelo no urbanizable, y además el de la iniciativa para promover su

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".

¹⁰⁷Artículo 11 del TRLSRU ("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

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 120

transformación, mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado. El ejercicio de este derecho requiere la innovación del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística mediante la aprobación del Plan de Sectorización.

Letra C) del artículo 50 redactada por el apartado 20.1 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

D) Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado¹⁰⁸ u ordenado para los que la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, los derechos previstos en el apartado A) comprenden el de iniciativa y promoción de su transformación mediante la urbanización, que incluyen los siguientes:

a) Competir, en la forma determinada en esta Ley, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación.

b) Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en la forma y condiciones determinadas en esta Ley, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de la misma.

c) Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

Letra D) del artículo 50 redactada por el apartado 20.2 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

E) Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado¹⁰⁹, los derechos del apartado A) incluyen el de participar, en la forma determinada en esta Ley, en la actividad

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. (...).

Artículo 12 del TRLSRU ("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 suelo 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".

¹⁰⁸ Ver nota anterior.

¹⁰⁹ **Artículo 14 del TRLSRU ("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.

de ejecución de las obras de urbanización precisas. En los supuestos en los que la ejecución del instrumento de planeamiento deba tener lugar, conforme a éste, en unidades de ejecución, los derechos son los reconocidos a los propietarios de suelo urbanizable sectorizado u ordenado.

Letra E) del artículo 50 redactada por el apartado 20.3 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

F) Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, habiéndose cumplido respecto de ellos todos los deberes legales exigibles y permitiendo la ordenación urbanística su ejecución en régimen de actuaciones edificatorias, los derechos previstos en el apartado A) incluyen los de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la referida ordenación, desarrollando en ellas las actividades previstas.

Artículo 51 Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: Deberes

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen a que quede éste sujeto por razón de su clasificación, los siguientes deberes:

A) Con carácter general¹¹⁰:

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".

¹¹⁰Artículo 15 del TRLSRU ("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.

a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos en el artículo anterior.

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

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

B) Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable sectorizado¹¹¹, promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

C) Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable ordenado y al suelo urbano no consolidado¹¹²:

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".

¹¹¹Artículo 16 del TRLSRU ("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".

¹¹²Artículo 17 del TRLSRU ("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) Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.
- b) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
- c) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
- d) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.
- e) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.
- f) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.
- g) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, que incluye también en el suelo urbanizable ordenado la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

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".

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 124

D) Cuando los terrenos pertenezcan al suelo urbano consolidado, cumplir con los deberes previstos en las letras b) y c) del apartado anterior.

2. El cumplimiento de los deberes previstos en el apartado anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos enumerados en el artículo anterior.

Sección Segunda

El régimen del suelo no urbanizable

Artículo 52 Régimen del suelo no urbanizable

1. En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse los siguientes actos:

A) Las obras o instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades enumeradas en el artículo 50.B).a), que no estén prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, por los Planes de Ordenación del Territorio, por el Plan General de Ordenación Urbanística y por los Planes Especiales.

En estas categorías de suelo están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o en los planes urbanísticos.

B) Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial de desarrollo, sean consecuencias de:

a) El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

b) La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

c) La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

d) Las características propias de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado¹¹³.

e) La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

¹¹³ **Artículo 21 del DEASNU (“Identificación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado”):**

“1. El Plan General de Ordenación Urbanística identificará y delimitará los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado, en función de los siguientes criterios:

a) Constituir asentamientos sin estructura urbana definida, y desvinculados de los núcleos de población existentes, siempre que constituyan áreas territoriales homogéneas.

b) Estar formados mayoritariamente en su origen por edificaciones y viviendas unifamiliares vinculadas a la actividad agropecuaria y del medio rural.

c) Existir una relación funcional entre las edificaciones que puedan precisar ciertas dotaciones y servicios comunes no generadores de asentamientos urbanísticos.

2. Las innovaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística que identifiquen y delimiten ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deberán fundamentarse en la omisión de su reconocimiento en el plan en vigor”.

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la presente Ley para las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

Se exceptúan de la regulación anterior, en los términos que se determinen reglamentariamente, aquellas segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos, y para las que se obtenga la correspondiente declaración municipal de innecesariedad de licencia.

C) Las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tienen el régimen del suelo no urbanizable en esta Ley, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

2. En el suelo no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido, estando sujetas a su aprobación y en su caso licencia, de acuerdo con lo regulado en el apartado anterior.

3. En el suelo no urbanizable en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio¹¹⁴.

4. Cuando la ordenación urbanística otorgue la posibilidad de llevar a cabo en el suelo clasificado como no urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento de

¹¹⁴ Artículo 13.2.d del TRLSRU (*“Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación rural: facultades”*):

“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:

(...)

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.

(...)”.

dicho importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

5. Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable que conllevarían las actuaciones permitidas en el apartado anterior, se establece una prestación compensatoria, que gestionará el municipio y destinará al Patrimonio Municipal de Suelo.

La prestación compensatoria en suelo no urbanizable tiene por objeto gravar los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en suelos que tengan el régimen del no urbanizable.

Estarán obligados al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas que promuevan los actos enumerados en el párrafo anterior. Se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia con una cuantía de hasta el diez por ciento del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos. Los municipios podrán establecer mediante la correspondiente ordenanza cuantías inferiores según el tipo de actividad y condiciones de implantación.

Los actos que realicen las Administraciones públicas en ejercicio de sus competencias están exentos de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable.

6. Las condiciones que se establezcan en los Planes Generales de Ordenación Urbanística o Planes Especiales para poder llevar a cabo los actos a que se refieren los apartados anteriores en suelo no urbanizable deberán en todo caso:

a) Asegurar, como mínimo, la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos, ni siquiera en la categoría del Hábitat Rural Diseminado; adoptar las medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental, y garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

A dichos efectos se considerará 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.

b) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

7. Reglamentariamente se precisarán las condiciones de ordenación de los diferentes actos de realización de segregaciones, obras, construcciones, edificaciones e instalaciones, y se definirán los requisitos documentales de los correspondientes proyectos para su autorización.

Sección Tercera

El régimen del suelo urbanizable y urbano

Artículo 53 Régimen del suelo urbanizable no sectorizado y sectorizado

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado y urbanizable sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional reguladas en el apartado 3 del artículo anterior.

2. Sobre la clase de suelo urbanizable no sectorizado podrán autorizarse actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social. En este caso se estará a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de esta Ley para el desarrollo de estas actuaciones en suelo no urbanizable¹¹⁵.

Artículo 54 Régimen del suelo urbanizable ordenado

1. La aprobación de la ordenación detallada del suelo urbanizable determina¹¹⁶:

¹¹⁵Artículo 13.1 párrafo 3 del TRLSRU (“Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación rural: facultades”):

“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”.

¹¹⁶Artículo 18 del TRLSRU (“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) La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.

b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el artículo 51 de esta Ley, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.

c) El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51, así como a ejercitar los derechos determinados en el artículo 50 de esta Ley.

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

2. Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden¹¹⁷:

a) La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

b) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. Cuando se

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”.

¹¹⁷Ver nota anterior.

justifique por el instrumento de planeamiento, esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono a la Administración de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

Cuando exista suelo destinado a vivienda protegida, en virtud de la reserva prevista en el artículo 10.1.A).b), el cumplimiento de este deber se materializará necesariamente en los terrenos calificados para tal fin.

Letra b) del número 2 del artículo 54 redactada por el apartado 21 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

c) La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento. Dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico.

3. No es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos antes de la terminación de las obras de urbanización que los previstos en el artículo anterior. Sin embargo, podrá autorizarse la realización simultánea de la urbanización y edificación vinculada, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el apartado 1 del artículo siguiente.

Artículo 55 Régimen del suelo urbano no consolidado

1. El régimen urbanístico del suelo urbano no consolidado para el que la ordenación urbanística establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución es el propio del suelo urbanizable ordenado, salvo que esté sujeto a la aprobación de algún instrumento de planeamiento de desarrollo, en cuyo caso será el establecido para el suelo urbanizable sectorizado.

Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalación en parcelas, aun antes de ular la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos¹¹⁸:

¹¹⁸ Artículo 40 del 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 (RGU):

“1. Para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar y no se incluyan en polígonos o unidades de actuación, será preciso, como garantía de la realización de las obras de urbanización:

a) Que en la solicitud de licencia, el particular interesado o, en su caso, el Departamento ministerial o Entidad que administre bienes estatales, se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultánea.

b) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponde.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

2. El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

3. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado 1 b) de este artículo”.

Artículo 41 del RGU:

a) Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.

b) Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.

c) La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.

d) Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

e) No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.

2. El régimen del suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución es el siguiente:

A) Los terrenos están legalmente vinculados a la edificación y al destino previstos por la ordenación urbanística, así como, en su caso, afectados al cumplimiento por sus propietarios de los deberes pendientes de entre los enumerados en el artículo 51 de esta Ley, según las determinaciones del instrumento de planeamiento.

A estos efectos, las cesiones de suelo son las mismas prescritas para el suelo urbanizable en el artículo anterior, si bien la de superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del municipio será del diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente, o, en caso de no estar incluidos los terrenos en ningún área de reparto, del aprovechamiento objetivo que tuvieran asignado; todo ello de acuerdo con los criterios establecidos por el Plan General de Ordenación Urbanística.

B) Los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto o, en otro caso, al noventa por ciento del aprovechamiento objetivo.

“1. En el suelo urbano los propietarios de terrenos incluidos en polígonos o unidades de actuación podrán, asimismo, solicitar licencia de edificación antes de que adquieran la condición de solar, siempre que concurran los siguientes requisitos:

a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuesen necesarios para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

b) Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

2. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

3. Serán de aplicación las previsiones establecidas en el número 3 del artículo anterior”.

A los efectos de la materialización del aprovechamiento a que alude el párrafo anterior, podrá autorizarse la edificación aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) La cesión del suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico imputable al municipio por razón de su participación en las plusvalías y la adquisición, en su caso, mediante transferencias de aprovechamiento, de los excedentes de aprovechamiento o sus equivalentes económicos.

b) Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación; de formalizar las cesiones aún pendientes; así como de no ocupar ni utilizar la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización, la materialización de las cesiones pendientes y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes.

El compromiso de urbanización comprende necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que dé frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

El compromiso de no ocupación ni utilización incluye el de la consignación de tal condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

c) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

C) Los terrenos obtenidos por el municipio en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto están afectados a los destinos previstos por el planeamiento urbanístico.

3. El régimen del suelo urbano no consolidado previsto en el artículo 45.2.B).c) será el establecido en el apartado 2. No obstante, las cesiones de suelo procedentes serán¹¹⁹:

¹¹⁹ Artículo 8 de la I1/2012 ("Alteraciones de planeamiento en suelo urbano"):

"8.1. Las Áreas homogéneas se conciben como aquel o aquellos ámbitos, continuos o discontinuos, de suelo urbano, no sometido a Reforma Interior, en el que se produce un incremento de aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad, o cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas respecto del aprovechamiento existente. La definición de las Áreas homogéneas debe realizarse mediante la correspondiente innovación del planeamiento general. No deben confundirse las Áreas homogéneas -como ámbito o ámbitos de incremento de aprovechamiento- con las zonas de suelo urbano. Toda Área homogénea debe estar integrada en una Zona de suelo urbano -normalmente relacionada con una zona de ordenanza- al objeto de obtener la meda dotacional que actuará de referencia en la exigencia de dotaciones y equipamientos.

8.2. Conforme establece el artículo 45.2.B.c de la LOUA, se presume que un aumento de edificabilidad, densidad, o cambio de uso, o de varios de estos parámetros, requiere el incremento o mejora de las dotaciones, y en su caso de los servicios y de urbanización, cuando dicho incremento comporte un aumento del aprovechamiento objetivo superior al diez por ciento del preexistente. En estos casos, puede afirmarse que estamos ante un cambio de categoría de suelo urbano consolidado a suelo urbano no consolidado. A 'sensu contrario', se presume que conservan su categoría de suelo urbano consolidado aquellos terrenos sobre los que se proyecte un aumento de aprovechamiento objetivo inferior al diez por ciento del preexistente, no siendo necesario, por tanto, la implementación o mejora de las dotaciones debido a tal incremento de aprovechamiento. No obstante, esta presunción habrá de ser valorada conforme a lo dispuesto en el artículo 36.2.a.5ª y 6ª de la LOUA, en relación a la exigencia de implementar o mejorar los sistemas generales, dotaciones o equipamientos locales, o, en su caso, su equivalente en dinero cuando proceda la obtención diferida de esta dotación.

a) La superficie de suelo para dotaciones en proporción con el incremento de aprovechamiento urbanístico sobre el aprovechamiento preexistente, que preferentemente se ubicará en el área homogénea. Cuando el grado de ocupación por la edificación del área haga inviable su ubicación total o parcial, se permitirá ubicar las dotaciones en un entorno próximo, siempre que éstas resulten coherentes, funcionales y accesibles. Los suelos necesarios para mantener la proporcionalidad y la calidad se calcularán conforme a la media dotacional resultante de la zona de suelo urbano en la que estén incluidos, y los que resulten de mantener la proporcionalidad y suficiencia de los sistemas generales alcanzada en el municipio.

Esta cesión de suelo sólo podrá ser sustituida de manera motivada, total o parcialmente, por su equivalente en dinero cuando en el seno de una modificación de planeamiento los terrenos que fueren necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tengan entidad suficiente, en relación con las dotaciones existentes en el municipio, para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del mismo. El valor de la aportación, que se integrará en el depósito regulado en el artículo 139.2, se corresponderá con el del aprovechamiento urbanístico referido a la zona de suelo urbano en que se integra la actuación en relación con la superficie dotacional a obtener.

b) La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo precisa para materializar el diez por ciento aplicado a la diferencia sobre el preexistente. Este porcentaje podrá ser incrementado o disminuido de manera motivada por el planeamiento, en función de las plusvalías, hasta el quince y cinco por ciento, respectivamente.

En los supuestos en los que el planeamiento determine la sustitución de las cesiones de suelo por su valor en metálico, éste se calculará conforme a la normativa que sea de aplicación, en el momento de la suscripción del convenio al que hace referencia el artículo 30.2 de esta Ley.

Número 3 del artículo 55 introducido por el apartado 22 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

Artículo 56 Régimen del suelo urbano consolidado

8.3. Para el cálculo del aprovechamiento preexistente se tendrá en cuenta la edificabilidad y uso previsto en el planeamiento vigente en el momento anterior a la aprobación de la nueva ordenación, una vez descontados los deberes y cargas urbanísticas pendientes, teniendo en cuenta que la ponderación de usos preexistentes se realizará de acuerdo con los coeficientes fijados por el Plan General.

8.4. En virtud del artículo 55.3 de la LOUA, las previsiones de suelos de cesión para equipamientos derivados del incremento de aprovechamiento urbanístico debe situarse en el Área homogénea preferentemente o en el entorno próximo, siempre que las dotaciones resulten coherentes, funcionales y accesibles. Para la incorporación de los suelos dotacionales debe tenerse en cuenta la posible aplicación del artículo 17.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, (TRLRHL), pidiendo el instrumento de planeamiento por el que se apruebe la innovación destinar superficies superpuestas, a la edificación o uso privado y al dominio público, a través de la constitución de complejo inmobiliario en el que aquéllas y ésta tengan el carácter de fincas especiales de atribución privativa.

8.5. Las innovaciones de planeamiento que afecten a suelo urbano y que en aplicación del artículo 45.2.B.c de la LOUA pasa a suelo urbano no consolidado, siempre que estén en el marco de los parámetros estructurales de la Zona de suelo urbano, según el artículo 10.1.A.d de la LOUA, y no requiera de la implementación de sistemas generales o puedan acogerse a la técnica de obtención diferida de dotaciones mediante su compensación en metálico por concurrir las circunstancias del artículo 55.3.A de la LOUA, serán consideradas innovaciones de carácter pormenorizado del Plan General de Ordenación Urbanística; ello sin perjuicio de que, en cada caso concreto, pudieran afectarse otras determinaciones relativas al ordenación estructural".

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 133

Es de aplicación al suelo urbano consolidado el régimen previsto en el apartado 2 del artículo anterior, salvo en lo relativo a las obligaciones de cesión de suelo y aprovechamiento urbanístico.

Sección Cuarta

Ordenación legal de directa aplicación

Artículo 57 Normas de aplicación directa

1. Los actos de construcción o edificación e instalación que se realicen en terrenos que tengan el régimen propio del suelo no urbanizable deberán observar cuantas condiciones se establecen en el artículo 52 de esta Ley, aun cuando no exista Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial y, además, las siguientes reglas:

- 1.^a Ser adecuados y proporcionados al uso a que se vinculen.
- 2.^a Tener el carácter de aislados.
- 3.^a No tener más de dos plantas, salvo prescripción imperativa distinta del Plan.
- 4.^a Presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno.
- 5.^a Evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje en los lugares abiertos o en perspectiva de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y caminos con valores paisajísticos.

2. Los actos de construcción o edificación e instalación que se realicen en terrenos adscribibles a la clase de suelo urbano, pero que no cuenten con instrumento de planeamiento, deberán observar las siguientes reglas:

- 1.^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.
- 2.^a Presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su integración en el entorno, en particular cuando existan en éste edificios de valor arquitectónico o patrimonial histórico.
- 3.^a No comportar la demolición de edificios de valor arquitectónico, histórico o cultural ni la supresión de dotaciones existentes.

Sección Quinta

Las áreas de reparto y el aprovechamiento

Artículo 58 Áreas de reparto

1. El Plan General de Ordenación Urbanística y, en lo que proceda, el Plan de Ordenación Intermunicipal delimitarán:

a) Para la totalidad del suelo urbanizable sectorizado y ordenado, una o varias áreas de reparto, comprensivas de sectores completos y de los sistemas generales incluidos o adscritos a los mismos.

La delimitación por un Plan de Sectorización de uno o varios sectores en suelo urbanizable no sectorizado comportará, con arreglo a idéntico criterio, la del área o áreas de reparto que correspondan.

b) Para la totalidad del suelo urbano no consolidado, una o varias áreas de reparto, pudiendo incluir o, en su caso, adscribir a ellas terrenos destinados a sistemas generales.

2. Por excepción a lo dispuesto en la letra b) del apartado anterior, podrán excluirse de las áreas de reparto las parcelas sometidas a las actuaciones previstas en el artículo 45.2.B).c), constituyendo cada parcela el ámbito espacial de atribución del aprovechamiento. En todo caso, cuando la obtención de los suelos dotacionales quede diferida conforme al artículo 55.3.a), estos suelos quedarán excluidos de las áreas de reparto. Asimismo, el porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas se aplicará sobre el incremento del aprovechamiento objetivo respecto al preexistente.

Número 2 del artículo 58 redactado por el apartado 23.1 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012.

3. En el suelo urbano no consolidado, los Planes Especiales y, en su caso, los Planes Parciales de Ordenación podrán ajustar la delimitación del área de reparto correspondiente, excluyendo de ella los terrenos para los que se mantengan las condiciones de edificación existentes y aplicando a los restantes el aprovechamiento medio fijado por el Plan General de Ordenación Urbanística o el Plan de Ordenación Intermunicipal.

Cuando la actuación pública a la que se refiere el artículo 17.6 conlleve el realojo y retorno de la población existente, la edificabilidad de las viviendas vinculadas al retorno de la población se excluirá del aprovechamiento urbanístico al que haya que referir la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística¹²⁰.

¹²⁰ Artículo 19 del TRLSRU (“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 tuviera, 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.

Número 3 del artículo 58 redactado por el apartado 23.2 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

Artículo 59 El aprovechamiento urbanístico: Conceptos

1. Se entiende por aprovechamiento urbanístico el parámetro que delimita el contenido económico del derecho de propiedad de un suelo concreto. Su determinación se produce mediante la aplicación de los valores de repercusión de dichos suelos¹²¹ a las edificabilidades correspondientes a cada uso asignado por el planeamiento, actualizados en el momento de su determinación.

Número 1 del artículo 59 introducido, en su actual redacción, por el apartado 24.1 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

2. Se entiende por aprovechamiento objetivo la superficie edificable permitida por el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado, medida en

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”.

¹²¹ Artículo 37.1 del TRLSRU (“Valoración en el suelo urbanizado”):

“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”.

Artículo 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (RVLS).

metros cuadrados de techo ponderados en función del valor de repercusión correspondiente al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

Número 2 del artículo 59 renumerado y redactado por el apartado 24.2 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero), su contenido se corresponde con el del anterior número 1. Vigencia: 28 febrero 2012

3. Se entiende por aprovechamiento subjetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados de techo ponderados en función del valor de repercusión correspondiente, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que la persona propietaria tendrá derecho tras el cumplimiento de los deberes urbanísticos legalmente establecidos¹²².

Número 3 del artículo 59 renumerado y redactado por el apartado 24.2 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero), su contenido se corresponde con el del anterior número 2. Vigencia: 28 febrero 2012

4. Se entiende por aprovechamiento medio la superficie construible del uso y tipología característico que el planeamiento establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a un área de reparto, a fin de garantizar a todos los propietarios de terrenos incluidos o adscritos a la misma un aprovechamiento subjetivo idéntico, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita materializar en sus terrenos.

Número 4 del artículo 59 renumerado por el apartado 24.1 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero), su contenido literal se corresponde con el del anterior número 3. Vigencia: 28 febrero 2012

5. Se entiende por aprovechamiento preexistente el aprovechamiento atribuido por el planeamiento vigente en el momento anterior a la aprobación de la nueva ordenación contemplada en el Plan y una vez descontados los deberes y cargas urbanísticas que, en su caso, se encontraran pendientes de satisfacer. En caso de ausencia de edificabilidad preexistente, se computará como tal la media de la edificabilidad del uso mayoritario correspondiente al área homogénea o zona del suelo urbano en la que la parcela se encuentre integrada.

Número 5 del artículo 59 introducido por el apartado 24.3 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

Artículo 60 Determinación del aprovechamiento medio

El Plan General de Ordenación Urbanística y, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal, así como el Plan de Sectorización, determinarán, mediante coeficientes unitarios del uso característico y, en su caso, de la tipología, el aprovechamiento medio correspondiente a cada área de reparto que delimiten, realizando su cálculo en la forma siguiente:

¹²²Ver Cuadro número 5: Aprovechamiento subjetivo en función de la clase/categoría de suelo.

a) En el suelo urbanizable sectorizado y ordenado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector o sectores que formen parte del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, entre la superficie total de dicha área, incluida la de los sistemas generales adscritos.

b) En el suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por las dotaciones ya existentes y afectadas a su destino.

c) Si se define más de un área de reparto en suelo urbanizable sectorizado u ordenado, las diferencias de aprovechamientos medios entre las áreas de reparto no podrán ser superiores al diez por ciento, salvo que se trate de ámbitos que, en razón de los usos previstos o de sus propias características, aconsejen un tratamiento diferenciado. Esta salvedad será asimismo de aplicación a municipios con reducido crecimiento, a fin de facilitar la gestión del planeamiento urbanístico. Reglamentariamente se podrá modular la diferencia entre el aprovechamiento de las diferentes áreas de reparto cuando, por las razones citadas, sea oportuno.

Artículo 61 Coeficientes de uso y tipología

1. El Plan General de Ordenación Urbanística y, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal, así como el Plan de Sectorización, establecerán justificadamente un coeficiente que exprese el valor que atribuye a cada uso y tipología, edificatoria en relación con los demás. También podrán establecer un coeficiente para cada área urbana o sector, en función de su situación en la estructura territorial¹²³.

2. Cuando el Plan General de Ordenación Urbanística, el Plan de Ordenación Intermunicipal o el Plan de Sectorización prevean, dentro de un área de reparto, usos o, en su caso, tipologías diferenciados que puedan dar lugar a rendimientos económicos, coste y mantenimiento de las infraestructuras muy diferentes, en el cálculo del aprovechamiento medio deberán utilizarse coeficientes de ponderación que valoren estas circunstancias.

3. A falta de coeficientes diferenciados, se utilizarán los valores relativos de repercusión de los terrenos para lograr la finalidad equidistributiva que la fijación de coeficientes debe perseguir, de acuerdo a los criterios fijados por la normativa técnica de valoración catastral¹²⁴.

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

Número 4 del artículo 61 redactado por el apartado cinco del artículo 23 de la Ley [ANDALUCÍA] 13/2005, 11 noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo («B.O.J.A.» 21 noviembre). Vigencia: 11 diciembre 2005

¹²³Ver Cuadro número 6: Justificación de elección de coeficientes.

¹²⁴Artículo 25 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (LCI)

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

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

Número 5 del artículo 61 redactado por el apartado seis del artículo 23 de la Ley [ANDALUCÍA] 13/2005, 11 noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo («B.O.J.A.» 21 noviembre). Vigencia: 11 diciembre 2005

6. El establecimiento de los coeficientes a que se refieren los apartados anteriores deberá motivarse en su procedencia y proporcionalidad.

Artículo 62 Transferencias de aprovechamiento

1. Si así lo previera el instrumento de planeamiento aplicable, los propietarios de una parcela o solar pueden transferir el aprovechamiento subjetivo que les corresponda y no puedan materializar en una u otro a otras parcelas o solares en situación inversa, es decir, que tengan atribuido un aprovechamiento objetivo superior al que corresponda a sus propietarios. La transferencia determina la justa distribución del aprovechamiento objetivo entre los propietarios intervinientes y legitima su materialización por éstos.

2. La transferencia de aprovechamiento deberá ser aprobada por el municipio, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las parcelas o solares implicados. Las transferencias de aprovechamientos urbanísticos serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, en los términos de su legislación reguladora¹²⁵.

¹²⁵ Artículo 33 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (DR1093/97) (“Reglas generales sobre la transferencia del aprovechamiento urbanístico”):

“En aquellos casos en los que la legislación urbanística aplicable admita o prevea la realización de transferencias del aprovechamiento urbanístico, ya se trate de transmisión entre fincas pertenecientes a distintos titulares o de distribución del mismo entre las que pertenezcan a un solo titular, su inscripción en el Registro de la Propiedad se practicará de acuerdo con las siguientes reglas:

1. Para su inscripción por el Registrador de la Propiedad será necesario que la transmisión o distribución se formalice en escritura pública otorgada por el titular o titulares de las fincas sobre las que se distribuya el aprovechamiento, o que resulten afectadas por la transmisión, así como por los titulares de los derechos inscritos o anotados sobre las mismas y que resulten afectados por la transferencia de aprovechamiento en los términos que establece este artículo.

2. La transmisión o distribución será objeto de inscripción en el folio de la finca a la que el aprovechamiento acrece o entre las que se distribuya, y se hará constar por nota al margen de la última inscripción de dominio de la finca de que proceda”.

Artículo 34 del DR1093/97 (“Circunstancias del título y de los asientos”):

“En los asientos que se practiquen se harán constar, además de las circunstancias generales aplicables, las siguientes:

1. Número de unidades de aprovechamiento que corresponde a cada una de las fincas afectadas antes de la transmisión o distribución, especificadas en función de los parámetros sobre edificabilidad y usos que establezca la legislación urbanística aplicable.

2. Cuantía del aprovechamiento transmitido o distribuido, proporción que se le atribuya en relación al de la finca de destino y cuantía del aprovechamiento a que queda reducida la finca de origen.

3. Determinación de los derechos inscritos de las fincas de origen y de destino que no queden afectados por la transmisión o distribución de aprovechamiento.

4. Determinación de los derechos inscritos que se trasladan en todo o en parte de la finca de procedencia del aprovechamiento transmitido o distribuido a la finca de destino”.

Artículo 35 del DR1093/97 (“Convenio sobre transferencias de aprovechamiento”):

“A efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, en la transferencia de aprovechamiento deberán consentir los titulares dominicales y de cualquier otro derecho o carga inscrito sobre la finca de origen y la de destino. Cuando la carga o gravamen cuyo traslado se pretende en virtud del convenio haya sido anotada en el Registro de la Propiedad en virtud de mandamiento judicial o resolución administrativa, la escritura de transmisión o distribución deberá ser aprobada por resolución firme de la autoridad que ordenó la anotación o inscripción del derecho real trasladado. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 38 de este Reglamento”.

Artículo 36 del DR1093/97 (“Transmisión o distribución de aprovechamientos entre fincas inscritas en diferentes Registros”):

“Cuando las fincas de origen y de destino del aprovechamiento transmitido o distribuido consten inscritas en distritos hipotecarios diferentes, se aplicarán las siguientes reglas:

1. El Registrador competente para practicar la inscripción en la finca de destino del aprovechamiento no llevará ésta a efecto hasta que le conste que se ha practicado la nota en el folio correspondiente a la finca de la que el aprovechamiento procede.
2. El Registrador competente para practicar la nota al margen del folio de la finca de origen del aprovechamiento, una vez extendida, devolverá el título acompañando certificación literal de las inscripciones vigentes sobre la finca, así como de la nota practicada. El Registrador a quien corresponda extender la inscripción de la transferencia en la finca de destino, una vez practicada ésta, lo comunicará al Registrador en cuyo distrito esté situada la finca de origen mediante remisión de certificación de los asientos practicados.
3. El Registrador que hubiere practicado la nota marginal de la finca de origen hará constar a continuación que ha tenido lugar la inscripción de la transferencia.
4. En caso de que se produjere recurso gubernativo contra la nota de calificación negativa del Registrador competente para practicar la inscripción en la finca de destino, éste deberá comunicar tal circunstancia y, en su caso, la prórroga del asiento de presentación, al Registrador en cuyo distrito se sitúe la finca de origen. El Registrador notificado hará constar la existencia del recurso al margen de la finca de origen, hasta que le sea notificada por el Registrador, a cuyo distrito corresponda la finca de destino, la resolución negativa del recurso, en cuyo caso cancelará la nota, o la práctica de la inscripción correspondiente, en cuyo supuesto procederá conforme a lo que señala el apartado 3 que antecede”.

Artículo 37 del DR1093/97 (“Autorización urbanística de las transferencias de aprovechamientos urbanísticos”):

“Cuando la legislación urbanística aplicable exija la previa autorización de las transferencias de aprovechamiento urbanístico, la concesión de licencia específica o la toma de razón previa en Registros administrativos destinados a hacer constar su realización, la concesión o inscripción respectiva constituirá requisito del acceso al Registro de la Propiedad de la transmisión o distribución”.

Artículo 38 del DR1093/97 (“Transferencias coactivas de aprovechamiento”):

“A efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, las transferencias coactivas de aprovechamiento impuestas por la Administración a los particulares en los casos previstos por la ley se sujetarán a lo dispuesto para las expropiaciones a favor de beneficiario, considerándose como tal, en su caso, al titular de la finca de destino del aprovechamiento, a cuyo favor se practicará la inscripción”.

Artículo 39 del DR1093/97 (“Supuestos de inscripción en folio independiente”):

“El aprovechamiento urbanístico se inscribirá como finca especial disgregada del suelo y mediante apertura de folio independiente, en los siguientes casos:

1. Cuando la Administración solicite que el aprovechamiento que le corresponda se inscriba bajo esta modalidad, como disgregado de la finca o fincas de que procede.
2. Cuando tenga lugar la ocupación directa de fincas mediante el reconocimiento de unidad es de aprovechamiento en los casos previstos por las leyes.
3. En los casos de expropiación forzosa de fincas determinadas en los que el justiprecio consista en la atribución posterior de fincas futuras pendientes de formación.
4. En los sistemas de gestión privada en que la ejecución de la urbanización corresponde a los particulares, cuando una cuota de valor de las mismas se haga constar en unidades convencionales de aprovechamiento y se adjudiquen éstas a empresas urbanizadoras o se transmitan por cualquier título a tercero, antes de la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución correspondiente”.

Artículo 40 del DR1093/97 (“Aprovechamientos correspondientes a la Administración”):

“La inscripción en folio independiente de aprovechamientos pertenecientes a la Administración se sujetará a las siguientes reglas:

1. Se tomará nota al margen de la última inscripción de dominio de la finca de que procede el aprovechamiento y se abrirá folio independiente con atribución de número de finca propio al aprovechamiento. Podrá inscribirse en un solo folio el aprovechamiento correspondiente a diferentes fincas de origen, siempre que éstas pertenezcan al mismo Ayuntamiento o Sección. Asimismo, los aprovechamientos procedentes de fincas del mismo Ayuntamiento o Sección podrán inscribirse en el folio ya abierto, mediante agregación solicitada expresamente por la Administración.
2. En el folio abierto al aprovechamiento deberán constar, en todo caso, los datos registrales de la finca de que procede el aprovechamiento y, en el caso de que proceda de varias, las unidades correspondientes a cada finca de origen.
3. La inscripción del aprovechamiento en los términos previstos por el presente artículo deberá realizarse libre de toda carga o gravamen”.

Artículo 41 del DR1093/97 (“Transferencia de aprovechamientos por la Administración”):

“Sin perjuicio del cumplimiento de las reglas de disposición de sus bienes, en las transferencias que realice la Administración respecto de aprovechamientos inscritos a su favor en folio independiente se observarán las siguientes reglas:

1. Será título suficiente para la inscripción en el Registro de la Propiedad la certificación administrativa del acuerdo de transferencia o la escritura pública notarial, acompañados, en cada caso, de la certificación del asiento practicado en el Registro

3. La eficacia de toda transferencia requiere la cesión gratuita al municipio, libre de cargas y en pleno dominio, de las superficies de suelo de que traiga causa el aprovechamiento subjetivo que sea objeto de transferencia y la equivalencia, en términos de valor urbanístico, entre dicho aprovechamiento subjetivo y el aprovechamiento objetivo que sea atribuido por razón de éste.

4. Las transferencias de aprovechamiento convenidas por los propietarios para el cumplimiento de sus deberes y obligaciones urbanísticos y el cumplimiento del principio de justa distribución de beneficios y cargas se tramitarán y aprobarán por la Administración actuante conforme a lo dispuesto en los apartados anteriores.

Artículo 63 Reservas de aprovechamiento

1. Con motivo de la obtención, conforme a esta Ley, de terrenos con destino dotacional público, podrá hacerse reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente a la titularidad de dichos terrenos, para su posterior transferencia. También podrán hacerse reservas de aprovechamiento a favor de aquellos particulares que, acordando su contraprestación en aprovechamiento urbanístico, hayan asumido la responsabilidad de la ejecución de la urbanización¹²⁶.

Según que la transmisión determinante de la obtención sea a título oneroso o gratuito, podrá hacer la reserva en su favor:

a) El propietario del terreno cedido gratuitamente a la Administración competente. Procederá la reserva de aprovechamiento, con motivo de una cesión de terrenos, cuando no sea posible su materialización, en términos de aprovechamiento objetivo, directa e inmediatamente.

b) La Administración o la persona que sufrague el precio del terreno dotacional, cuando éste se adquiera para su destino público en virtud de una transmisión onerosa. No habrá lugar a la reserva de aprovechamiento si la adquisición onerosa del terreno dotacional público va acompañada, por expropiación conjunta tasada a un precio medio, con la de otros terrenos con aprovechamiento objetivo equivalente al terreno dotacional público.

Municipal de Transferencias de Aprovechamiento, en el que consten las circunstancias a que se refiere el artículo 2 de este Reglamento.

2. La inscripción se practicará en el folio correspondiente a la finca cuyo aprovechamiento acrece y dará lugar a la cancelación del folio independiente abierto al mismo, conforme a lo dispuesto en el artículo anterior. En el asiento de cancelación se harán constar los datos registrales correspondientes a la finca de destino. Cuando la transmisión tuviere por objeto solamente una parte del aprovechamiento inscrito en un solo folio, se tomará en el mismo nota marginal en la que constarán las unidades de aprovechamiento transmitidas, las unidades que subsisten inscritas a favor de la Administración y los datos registrales correspondientes a la finca de destino de las unidades transmitidas”.

¹²⁶Artículo 43 del RD 1093/97 (“Transmisión parcial del aprovechamiento urbanístico correspondiente a determinadas unidades de ejecución”):

“Cuando se adjudique a empresas urbanizadoras, o a un titular distinto de los aportantes de terrenos o de aprovechamientos, parte del aprovechamiento que sea objeto de equidistribución en virtud de un proyecto de ejecución privada en que la obligación de urbanizar corresponda a los propietarios de las fincas que formen parte de la unidad, se aplicarán las reglas siguientes:

1. Para su inscripción en el Registro de la Propiedad, la transmisión del aprovechamiento deberá formalizarse en escritura pública.

2. Las unidades de aprovechamiento transmitidas se inscribirán, en folio independiente a favor de su adquirente, y se hará constar dicha transmisión mediante nota al margen de la finca de que el aprovechamiento procede.

3. El aprovechamiento inscrito podrá ser objeto de transmisión o gravamen y su inscripción independiente se cancelará en el momento en que tenga lugar la adjudicación a favor de su titular de la finca de reemplazo correspondiente en la unidad de ejecución”.

2. Cuando el aprovechamiento subjetivo que, en conjunto, corresponda a los propietarios afectados por una actuación urbanizadora sea inferior al aprovechamiento objetivo total de los terrenos comprendidos en la correspondiente unidad de ejecución, la Administración o la persona que asuma la diferencia podrá reservarse el aprovechamiento que corresponda a la misma.

3. La reserva de aprovechamiento deberá ser aprobada por el municipio o la Administración expropiante. El municipio no podrá denegar la aprobación si, en su día, aceptó la cesión de que traiga causa la reserva.

4. El titular de una reserva de aprovechamiento tendrá derecho a una compensación económica y a tal fin podrá solicitar la expropiación, cuando hayan transcurrido más de tres años desde la constitución de la reserva sin que haya podido materializar su derecho por causas no imputables al mismo.

Artículo 64 Compensaciones monetarias sustitutivas

1. Con ocasión de la solicitud de licencia de edificación, los municipios podrán transmitir, directamente y por precio a satisfacer en metálico, la totalidad o parte del aprovechamiento objetivo atribuido a parcelas o solares urbanos que exceda del aprovechamiento subjetivo correspondiente a su propietario o propietarios.

2. El municipio podrá aprobar un cuadro indicativo de valores de repercusión de suelo expresivo de los precios máximos que prevé pagar por la adquisición o expropiación de suelo para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo. Dichos valores se calcularán de conformidad con la normativa técnica de valoración catastral¹²⁷, previo informe de la Administración tributaria. Si ésta informara de la existencia de una ponencia de valores vigente y aplicable a los efectos de la gestión y valoración urbanística, no procederá aprobar el referido cuadro, pudiendo el municipio acordar la utilización de la ponencia con los fines expresados.

Los valores se revisarán de inmediato para adaptarlos a las resoluciones administrativas o judiciales que determinen justiprecios expropiatorios. La vigencia máxima e improrrogable del cuadro será de tres años.

3. El pago por el aprovechamiento excedente en los términos del apartado 1 deberá ser previo o simultáneo a la obtención de la licencia de obras.

4. La adquisición en metálico de aprovechamiento objetivo tendrá carácter subsidiario respecto de la regulada en los dos artículos precedentes.

Artículo 65 El Registro de Transferencias de Aprovechamientos

1. Los municipios crearán un Registro de Transferencias de Aprovechamientos en el que inscribirán, al menos, los siguientes actos:

a) Los acuerdos de cesión o distribución de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre particulares.

¹²⁷ Artículos 28 y siguientes de la LCI

b) Los acuerdos de transferencia de aprovechamientos urbanísticos que, por cualquier título, hayan sido celebrados entre la Administración actuante y los particulares.

c) Los acuerdos de aprobación de las reservas de aprovechamiento, así como su posterior materialización o compensación sustitutiva, en su caso.

2. Para la inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos será preciso acreditar la titularidad de la parcela o parcelas a que la transferencia se refiera, exigiéndose, en caso de existencia de cargas, la conformidad de aquellos a cuyo favor figure la citada carga.

Sección Sexta

Las parcelaciones

Artículo 66 Parcelación urbanística

1. Se considera parcelación urbanística:

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

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

2. Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística¹²⁸ aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o

¹²⁸ Artículo 8.a del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (RDUAA) ("Actos sujetos a licencia urbanística municipal"):

"Las parcelaciones urbanísticas a que se refiere la sección sexta del Capítulo II del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados o sean objeto de declaración de innecesariedad de la licencia. Conforme a lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en la legislación para las parcelaciones urbanísticas según la clase de suelo de la que se trate.

Igualmente, tendrán la consideración de actos reveladores de posible parcelación urbanística, la transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas clasificadas como suelo no urbanizable, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una parte de superficie inferior a la mayor de las fijadas en la ordenación urbanística y territorial vigente, como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada. El mismo régimen se aplicará a las transmisiones de acciones, participaciones u otros derechos societarios que produzcan el mismo resultado, así como a las divisiones horizontales. En estos actos reveladores de parcelación urbanística, se requerirá la correspondiente licencia urbanística o declaración de innecesariedad, debiendo esta última condicionarse resolutoriamente al cumplimiento de las previsiones fijadas en el instrumento de planeamiento urbanístico, o en su caso, aquellas que garanticen la no inducción a la formación de nuevos asentamientos. Los Notarios y Registradores de la Propiedad, para autorizar e inscribir respectivamente las escrituras públicas de estos actos o negocios jurídicos, exigirán el previo otorgamiento de licencia urbanística o declaración de innecesariedad, debiendo los primeros testimoniarlo en las correspondientes escrituras públicas".

Artículo 78 del RD1093/97 ("Actuación de los Registradores de la Propiedad"):

"Los Registradores de la Propiedad exigirán para inscribir la división o segregación de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia que estuviese prevista por la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesariedad, que deberá testimoniarse literalmente en el documento".

Artículo 79 del RD1093/97 ("Divisiones y segregaciones"):

"En caso de división o segregación de fincas realizadas en suelo no urbanizable, cuando de la operación que corresponda resulten parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo o, en todo caso, aun siendo superiores, cuando por las circunstancias de descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes de la división o de las sucesivas segregaciones, surgiera duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de población, en los términos señalados por la legislación o la ordenación urbanística aplicable, los Registradores de la Propiedad actuarán con arreglo a lo establecido en este artículo.

1. Los Registradores de la Propiedad, cuando, a pesar de haberse autorizado la escritura pública, tuviesen la duda fundada a que se refiere el número anterior y no se aportase la licencia correspondiente, remitirán copia del título o títulos presentados al Ayuntamiento que corresponda, acompañando escrito con solicitud de que se adopte el acuerdo que, en cada caso, sea pertinente y con advertencia expresa de que en caso de no contestación se procederá con arreglo a lo establecido en este artículo. La remisión de la documentación referida se hará constar al margen del asiento de presentación, el cual quedará prorrogado hasta un límite de ciento ochenta días a contar de la fecha de la remisión.

2. Si el Ayuntamiento comunicare al Registrador de la Propiedad que del título autorizado no se deriva la existencia de parcelación urbanística ilegal, el Registrador practicará la inscripción de las operaciones solicitadas. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 80.

3. Si el Ayuntamiento remitiere al Registrador certificación del acuerdo del órgano competente, adoptado previa audiencia de los interesados, en el que afirme la existencia de peligro de formación de núcleo urbano o de posible parcelación ilegal, se denegará la inscripción de las operaciones solicitadas y el Registrador de la Propiedad reflejará el acuerdo municipal mediante nota al margen de la finca o resto de la finca matriz. Dicha nota producirá los efectos previstos en el artículo 73.

4. Transcurridos cuatro meses desde la fecha de la nota puesta al margen del asiento de presentación, prevista en el apartado 1 de este artículo, si no se presentare el documento acreditativo de incoación del expediente a que se refiere el apartado siguiente con efectos de prohibición de disponer, el Registrador de la Propiedad practicará la inscripción de las operaciones solicitadas.

5. Si el Ayuntamiento o, en su caso, el órgano urbanístico competente, incoase expediente de infracción urbanística por parcelación ilegal, en el acuerdo correspondiente podrá solicitarse del Registrador de la Propiedad que la anotación preventiva procedente surta efectos de prohibición absoluta de disponer, en los términos previstos por el artículo 26.2.º de la Ley Hipotecaria".

Artículo 80 del RD1093/97 ("Fincas de dimensión inferior a la parcela mínima de cultivo"):

"Cuando se trate de actos de división o segregación de fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo, los Registradores de la Propiedad remitirán copia de los documentos presentados a la Administración agraria competente, en los términos previstos en el apartado 5 del artículo anterior. Si dicha Administración adoptase el acuerdo pertinente sobre nulidad del acto o sobre apreciación de las excepciones de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, remitirá al Registrador certificación del contenido de la resolución recaída. En el caso que transcurran cuatro meses desde la remisión o de que la Administración agraria apreciase la existencia de alguna excepción, el Registrador practicará los asientos solicitados. En el supuesto de que la resolución citada declarase la nulidad de la división o segregación, el Registrador denegará la inscripción. Si dicha resolución fuese objeto de recurso contencioso-administrativo, el titular de la finca de que se trate podrá solicitar la anotación preventiva de su interposición sobre la finca objeto de fraccionamiento".

Artículo 81 del RD1093/97 ("Parcela urbanística indivisible"):

"En el caso de que la parcela resulte indivisible como consecuencia de lo dispuesto en la legislación urbanística se aplicarán las siguientes reglas:

1. Para poder reflejar en el Registro de la Propiedad la cualidad de indivisible de una parcela, el Ayuntamiento correspondiente comunicará al Registrador las dimensiones de la parcela mínima, de acuerdo con las previsiones del planeamiento urbanístico vigente, con referencia a las fincas concretas sobre las que se pretenda la actuación.

2. Cuando con la edificación permitida o existente se hubiese agotado la totalidad del aprovechamiento materializable sobre la finca, el Ayuntamiento lo comunicará al Registro de la Propiedad al otorgarse licencia de edificación. Cuando la edificación consumiere sólo parte del aprovechamiento, la comunicación especificará la porción de terreno susceptible de segregación.

3. La cualidad de indivisible de la parcela se hará constar mediante nota al margen de la última inscripción de dominio vigente, cuando el Registrador de la Propiedad reciba la comunicación del número anterior y cuando se creen nuevas fincas por consecuencia de operaciones de modificaciones hipotecarias".

Artículo 82 del RD 1093/97 ("División de parcelas edificadas"):

"Cuando sobre las parcelas resultantes del expediente de equidistribución se construyan, conforme al planeamiento, diferentes edificios, éstos podrán constituir fincas registrales independientes sin necesidad de licencia de parcelación. Si la parcela fuere indivisible, sólo podrán crearse fincas registrales independientes si los distintos edificios se asientan sobre suelo común y se les somete a un mismo régimen de propiedad horizontal o conjunto inmobiliario".

Artículo 26 del TRLSRU ("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.

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

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

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

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

5. Las licencias municipales sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesariedad de éstas se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se

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".

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 145

contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariedad por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.

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

Artículo 66 redactado por el artículo 25 de la Ley [ANDALUCÍA] 13/2005, 11 noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo («B.O.J.A.» 21 noviembre). Vigencia: 11 diciembre 2005

Artículo 67 Indivisibilidad de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares

Son indivisibles las fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares siguientes:

a) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el instrumento de planeamiento, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas o solares colindantes, con la finalidad de agruparlos y formar uno nuevo con las dimensiones mínimas exigibles.

b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas en el instrumento de planeamiento, salvo que el exceso de éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes para formar otra finca, unidades aptas para la edificación, parcela y solar que tenga las condiciones mínimas exigibles.

c) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.

d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellos.

Artículo 68 Régimen de las parcelaciones urbanísticas

1. No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable mientras no se haya producido la entrada en vigor de la ordenación pormenorizada establecida por el instrumento de planeamiento idóneo según la clase de suelo de que se trate. Se exceptúan de la regla anterior las segregaciones que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de unidades de ejecución.

2. En terrenos con régimen del suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, siendo nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, de acuerdo con el artículo 169.5 de esta ley. En caso de inexistencia de tales actos administrativos, las parcelaciones urbanísticas, al estar expresamente prohibidas, tendrán las consecuencias previstas en el ordenamiento jurídico aplicable.

Número 2 del artículo 68 redactado por el número uno del artículo único de la L [ANDALUCÍA] 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable («B.O.J.A.» 5 agosto). Vigencia: 6 agosto 2016

TÍTULO III

INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN DEL MERCADO DE SUELO CAPÍTULO I

Los patrimonios públicos de suelo

Artículo 69 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 Suelo¹²⁹, respectivamente, con las siguientes finalidades:

¹²⁹ Artículo 51 del TRLSRU ("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 del TRLSRU ("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.

- a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.
- b) Facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.
- c) Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo, de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios.
- d) Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Número 1 del artículo 69 redactado por el apartado seis del artículo 24 de la Ley [ANDALUCÍA] 13/2005, 11 noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo («B.O.J.A.» 21 noviembre). Vigencia: 11 diciembre 2005

2. Los bienes y recursos que, conforme a lo dispuesto en el artículo 72 de esta Ley, deban integrar legalmente los patrimonios públicos de suelo estarán sometidos al régimen que para ellos dispone este título, con independencia de que la Administración titular no haya procedido aún a la constitución formal del correspondiente patrimonio.

Artículo 70 Naturaleza y registro de los patrimonios públicos del suelo

1. Cada patrimonio público de suelo integra un patrimonio independiente separado a todos los efectos del restante patrimonio de la Administración titular¹³⁰.
2. Las Administraciones titulares de patrimonios públicos de suelo deberán llevar un registro del mismo, que tendrá carácter público, comprensivo, en los términos que se precise reglamentariamente, de los bienes integrantes y depósitos en metálico, las enajenaciones o cesiones de bienes y el destino final de éstos. El Registro del Patrimonio Público de Suelo

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".

¹³⁰ **Artículo 50 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía (LALA) ("Concepto del patrimonio local"):**

"1. El patrimonio de las entidades locales está constituido por el conjunto de bienes, derechos y acciones que, por cualquier título, les pertenezcan, y está orientado en su totalidad a la consecución de sus fines. Corresponde su gestión a la propia entidad o entidades de ella dependientes, que la ejercerán bajo su responsabilidad directa, salvo la de los elementos del patrimonio que se hallen adscritos a los fines de las entidades de cooperación en que estén integradas.

2. Los elementos del patrimonio de las entidades locales, en atención al uso o servicio destinado, se clasifican en demaniales y patrimoniales. Los bienes comunales, que son aquellos cuyo aprovechamiento corresponde al común de los vecinos, tienen la consideración de dominio público".

Artículo 51 de la LALA ("Presunción de patrimonialidad de bienes y derechos en su adquisición"):

"Los bienes y derechos de las entidades locales se entienden adquiridos con el carácter de patrimoniales, sin perjuicio de su posterior afectación al uso o servicio de interés general".

Artículo 52 de la LALA ("Reglas generales sobre la disposición del patrimonio"):

"1. Los bienes y derechos de dominio público o demaniales son inalienables, imprescriptibles e inembargables.

2. Las entidades locales de Andalucía podrán disponer de sus bienes y derechos de carácter patrimonial mediante subasta pública, concurso o adjudicación directa, previo cumplimiento de los requisitos legalmente establecidos, sin necesidad de autorización previa de la Comunidad Autónoma de Andalucía, cualquiera que sea su importe.

3. No podrán imponerse cargas o gravámenes sobre los bienes o derechos patrimoniales de las entidades locales sino con los requisitos exigidos para su enajenación".

Artículo 53 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía (LALA) ("Libertad de pactos en el tráfico jurídico de bienes y derechos patrimoniales"):

"Los contratos, convenios y demás negocios jurídicos sobre los bienes y derechos patrimoniales están sujetos al principio de libertad de pactos.

Las entidades locales podrán, para la consecución del interés público, concertar las cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarias al ordenamiento jurídico o a los principios de buena administración".

estará sujeto al régimen de fiscalización propio de la gestión presupuestaria, en los términos que se precise reglamentariamente.

Artículo 71 Gestión de los patrimonios públicos de suelo

1. La gestión de los patrimonios públicos de suelo comprende todas las facultades precisas para asegurar el cumplimiento de las finalidades previstas en el artículo 69, siendo aplicable a los bienes integrantes del mismo el régimen de los bienes patrimoniales de la correspondiente Administración en todo lo no expresamente previsto en esta Ley. Las Administraciones titulares podrán hacer uso, para la gestión de sus patrimonios públicos de suelo, de todas las formas previstas en esta Ley para la ejecución del planeamiento.

Para la constitución, ampliación y, en general, gestión de los patrimonios públicos de suelo puede recurrirse al crédito, incluso con garantía hipotecaria sobre los bienes integrantes de éstos. Los ingresos procedentes de la enajenación o explotación del patrimonio público de suelo deberán aplicarse a la conservación y ampliación de dicho patrimonio.

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

Número 2 del artículo 71 redactado por el apartado siete del artículo 24 de la Ley [ANDALUCÍA] 13/2005, 11 noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo («B.O.J.A.» 21 noviembre). Vigencia: 11 diciembre 2005

3. Los órganos de control y fiscalización de la Administración titular de los patrimonios públicos de suelo velarán por la correcta gestión de los bienes y recursos que los integran. En tal sentido, la cuenta de liquidación anual de dicho patrimonio se integrará, de forma separada, en los presupuestos de la Administración Pública titular del mismo¹³¹.

¹³¹ Artículo 162 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (LRHL). ("Definición -Presupuesto-"):

"Los presupuestos generales de las entidades locales constituyen la expresión cifrada, conjunta y sistemática de las obligaciones que, como máximo, pueden reconocer la entidad, y sus organismos autónomos, y de los derechos que prevean liquidar durante el correspondiente ejercicio, así como de las previsiones de ingresos y gastos de las sociedades mercantiles cuyo capital social pertenezca íntegramente a la entidad local correspondiente".

Artículo 163 de la LRHL ("Ámbito temporal"):

"El ejercicio presupuestario coincidirá con el año natural y a él se imputarán:

a) Los derechos liquidados en el ejercicio, cualquiera que sea el período de que deriven; y
b) Las obligaciones reconocidas durante el ejercicio".

Artículo 164 de la LRHL ("Contenido del presupuesto general"):

"1. Las entidades locales elaborarán y aprobarán anualmente un presupuesto general en el que se integrarán:

a) El presupuesto de la propia entidad.
b) Los de los organismos autónomos dependientes de esta.
c) Los estados de previsión de gastos e ingresos de las sociedades mercantiles cuyo capital social pertenezca íntegramente a la entidad local.
2. Los organismos autónomos de las entidades locales se clasifican, a efectos de su régimen presupuestario y contable, en la forma siguiente:
a) Organismos autónomos de carácter administrativo.
b) Organismos autónomos de carácter comercial, industrial, financiero o análogo.

Las normas de creación de cada organismo autónomo deberán indicar expresamente su carácter".

Artículo 165 de la LRHL ("Contenido de los presupuestos integrantes del presupuesto general"):

"1. El presupuesto general atenderá al cumplimiento del principio de estabilidad en los términos previstos en la Ley 18/2001, General de Estabilidad Presupuestaria, y contendrá para cada uno de los presupuestos que en él se integren:

a) Los estados de gastos, en los que se incluirán, con la debida especificación, los créditos necesarios para atender al cumplimiento de las obligaciones.

b) Los estados de ingresos, en los que figurarán las estimaciones de los distintos recursos económicos a liquidar durante el ejercicio.

Asimismo, incluirá las bases de ejecución, que contendrán la adaptación de las disposiciones generales en materia presupuestaria a la organización y circunstancias de la propia entidad, así como aquellas otras necesarias para su acertada gestión, estableciendo cuantas prevenciones se consideren oportunas o convenientes para la mejor realización de los gastos y recaudación de los recursos, sin que puedan modificar lo legislado para la administración económica ni comprender preceptos de orden administrativo que requieran legalmente procedimiento y solemnidades específicas distintas de lo previsto para el presupuesto.

2. Los recursos de la entidad local y de cada uno de sus organismos autónomos y sociedades mercantiles se destinarán a satisfacer el conjunto de sus respectivas obligaciones, salvo en el caso de ingresos específicos afectados a fines determinados.

3. Los derechos liquidados y las obligaciones reconocidas se aplicarán a los presupuestos por su importe íntegro, quedando prohibido atender obligaciones mediante minoración de los derechos a liquidar o ya ingresados, salvo que la ley lo autorice de modo expreso.

Se exceptúan de lo anterior las devoluciones de ingresos que se declaren indebidos por tribunal o autoridad competentes.

4. Cada uno de los presupuestos que se integran en el presupuesto general deberá aprobarse sin déficit inicial".

Artículo 166 de la LRHL ("Anexos al presupuesto general"):

"1. Al presupuesto general se unirán como anexos:

a) Los planes y programas de inversión y financiación que, para un plazo de cuatro años, podrán formular los municipios y demás entidades locales de ámbito supramunicipal.

b) Los programas anuales de actuación, inversiones y financiación de las sociedades mercantiles de cuyo capital social sea titular único o partícipe mayoritario la entidad local.

c) El estado de consolidación del presupuesto de la propia entidad con el de todos los presupuestos y estados de previsión de sus organismos autónomos y sociedades mercantiles.

d) El estado de previsión de movimientos y situación de la deuda comprensiva del detalle de operaciones de crédito o de endeudamiento pendientes de reembolso al principio del ejercicio, de las nuevas operaciones previstas a realizar a lo largo del ejercicio y del volumen de endeudamiento al cierre del ejercicio económico, con distinción de operaciones a corto plazo, operaciones a largo plazo, de recurrencia al mercado de capitales y realizadas en divisas o similares, así como de las amortizaciones que se prevén realizar durante el mismo ejercicio.

2. El plan de inversiones que deberá coordinarse, en su caso, con el programa de actuación y planes de etapas de planeamiento urbanístico, se completará con el programa financiero, que contendrá:

a) La inversión prevista a realizar en cada uno de los cuatro ejercicios.

b) Los ingresos por subvenciones, contribuciones especiales, cargas de urbanización, recursos patrimoniales y otros ingresos de capital que se prevean obtener en dichos ejercicios, así como una proyección del resto de los ingresos previstos en el citado período.

c) Las operaciones de crédito que resulten necesarias para completar la financiación, con indicación de los costes que vayan a generar.

3. De los planes y programas de inversión y financiación se dará cuenta, en su caso, al Pleno de la Corporación coincidiendo con la aprobación del presupuesto, debiendo ser objeto de revisión anual, añadiendo un nuevo ejercicio a sus previsiones".

Artículo 167 de la LRHL ("Estructura de los estados de ingresos y gastos"):

"1. El Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas establecerá con carácter general la estructura de los presupuestos de las entidades locales teniendo en cuenta la naturaleza económica de los ingresos y de los gastos, las finalidades u objetivos que con estos últimos se propongan conseguir y de acuerdo con los criterios que se establecen en los siguientes apartados de este artículo.

2. Las entidades locales podrán clasificar los gastos e ingresos atendiendo a su propia estructura de acuerdo con sus reglamentos o decretos de organización.

3. Los estados de gastos de los presupuestos generales de las entidades locales aplicarán las clasificaciones por programas y económica de acuerdo con los siguientes criterios:

a) La clasificación por programas que constará de los siguientes niveles: el primero relativo al área de gasto, el segundo a la política de gasto, el tercero a los grupos de programas, que se subdividirán en programas. Esta clasificación podrá ampliarse en más niveles, relativos a subprogramas respectivamente.

En todo caso, y con las peculiaridades que puedan concurrir en el ámbito de las entidades locales, los niveles de área de gasto y de política de gasto se ajustarán a los establecidos para la Administración del Estado.

b) La clasificación económica presentará con separación los gastos corrientes y los gastos de capital, de acuerdo con los siguientes criterios:

En los créditos para gastos corrientes se incluirán los de funcionamiento de los servicios, los de intereses y las transferencias corrientes.

En los créditos para gastos de capital, los de inversiones reales, las transferencias de capital y las variaciones de activos y pasivos financieros.

c) la clasificación económica constará de tres niveles, el primero relativo al capítulo, el segundo al artículo y el tercero al concepto. Esta clasificación podrá ampliarse en uno o dos niveles, relativos al subconcepto y la partida respectivamente.

En todo caso, los niveles de capítulo y artículo habrán de ser los mismos que los establecidos para la Administración del Estado.

4. La aplicación presupuestaria cuya expresión cifrada constituye el crédito presupuestario vendrá definida, al menos, por la conjunción de las clasificaciones por programas y económica, a nivel de grupo de programa o programa y concepto o subconcepto respectivamente.

En el caso de que la entidad local opte por utilizar la clasificación orgánica, ésta integrará asimismo la aplicación presupuestaria. El control contable de los gastos se realizará sobre la aplicación presupuestaria antes definida y el fiscal sobre el nivel de vinculación determinado conforme dispone el artículo 172 de esta Ley.

5. El Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas establecerá la estructura de la información de los presupuestos, de su ejecución y liquidación, a la que deberán ajustarse todas las entidades locales a efectos del cumplimiento de sus obligaciones de remisión de dicha información.

Artículo 167 redactado por la disposición final décima de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas («B.O.E.» 27 junio). Vigencia: 28 junio 2013".

Artículo 168 de la LRHL ("Procedimiento de elaboración y aprobación inicial"):

"1. El presupuesto de la Entidad Local será formado por su Presidente y a él habrá de unirse la siguiente documentación:

- a) Memoria explicativa de su contenido y de las principales modificaciones que presente en relación con el vigente.
 - b) Liquidación del presupuesto del ejercicio anterior y avance de la del corriente, referida, al menos, a seis meses del ejercicio corriente.
 - c) Anexo de personal de la Entidad Local.
 - d) Anexo de las inversiones a realizar en el ejercicio.
 - e) Anexo de beneficios fiscales en tributos locales conteniendo información detallada de los beneficios fiscales y su incidencia en los ingresos de cada Entidad Local.
 - f) Anexo con información relativa a los convenios suscritos con las Comunidades Autónomas en materia de gasto social, con especificación de la cuantía de las obligaciones de pago y de los derechos económicos que se deben reconocer en el ejercicio al que se refiere el presupuesto general y de las obligaciones pendientes de pago y derechos económicos pendientes de cobro, reconocidos en ejercicios anteriores, así como de la aplicación o partida presupuestaria en la que se recogen, y la referencia a que dichos convenios incluyen la cláusula de retención de recursos del sistema de financiación a la que se refiere el artículo 57 bis de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.
 - g) Un informe económico-financiero, en el que se expongan las bases utilizadas para la evaluación de los ingresos y de las operaciones de crédito previstas, la suficiencia de los créditos para atender el cumplimiento de las obligaciones exigibles y los gastos de funcionamiento de los servicios y, en consecuencia, la efectiva nivelación del presupuesto.
2. El presupuesto de cada uno de los organismos autónomos integrantes del general, propuesto inicialmente por el órgano competente de aquéllos, será remitido a la Entidad Local de la que dependan antes del 15 de septiembre de cada año, acompañado de la documentación detallada en el apartado anterior.
3. Las sociedades mercantiles, incluso de aquellas en cuyo capital sea mayoritaria la participación de la Entidad Local, remitirán a ésta, antes del día 15 de septiembre de cada año, sus previsiones de gastos e ingresos, así como los programas anuales de actuación, inversiones y financiación para el ejercicio siguiente.
4. Sobre la base de los presupuestos y estados de previsión a que se refieren los apartados anteriores, el presidente de la entidad formará el presupuesto general y lo remitirá, informado por la Intervención y con los anexos y documentación complementaria detallados en el apartado 1 del artículo 166 y en el presente artículo, al Pleno de la corporación antes del día 15 de octubre para su aprobación, enmienda o devolución.
5. El acuerdo de aprobación, que será único, habrá de detallar los presupuestos que integran el presupuesto general, no pudiendo aprobarse ninguno de ellos separadamente.

Artículo 168 redactado por el apartado dos de la disposición final primera del R.D.-ley 17/2014, de 26 de diciembre, de medidas de sostenibilidad financiera de las comunidades autónomas y entidades locales y otras de carácter económico («B.O.E.» 30 diciembre). Vigencia: 31 diciembre 2014".

Artículo 169 de la LRHL ("Publicidad, aprobación definitiva y entrada en vigor"):

- "1. Aprobado inicialmente el presupuesto general, se expondrá al público, previo anuncio en el boletín oficial de la provincia o, en su caso, de la comunidad autónoma uniprovincial, por 15 días, durante los cuales los interesados podrán examinarlos y presentar reclamaciones ante el Pleno. El presupuesto se considerará definitivamente aprobado si durante el citado plazo no se hubiesen presentado reclamaciones; en caso contrario, el Pleno dispondrá de un plazo de un mes para resolverlas.
2. La aprobación definitiva del presupuesto general por el Pleno de la corporación habrá de realizarse antes del día 31 de diciembre del año anterior al del ejercicio en que deba aplicarse.
3. El presupuesto general, definitivamente aprobado, será insertado en el boletín oficial de la corporación, si lo tuviera, y, resumido por capítulos de cada uno de los presupuestos que lo integran, en el de la provincia o, en su caso, de la comunidad autónoma uniprovincial.
4. Del presupuesto general definitivamente aprobado se remitirá copia a la Administración del Estado y a la correspondiente comunidad autónoma. La remisión se realizará simultáneamente al envío al boletín oficial a que se refiere el apartado anterior.
5. El presupuesto entrará en vigor, en el ejercicio correspondiente, una vez publicado en la forma prevista en el apartado 3 de este artículo.
6. Si al iniciarse el ejercicio económico no hubiese entrado en vigor el presupuesto correspondiente, se considerará automáticamente prorrogado el del anterior, con sus créditos iniciales, sin perjuicio de las modificaciones que se realicen conforme a lo dispuesto en los artículos 177, 178 y 179 de esta ley y hasta la entrada en vigor del nuevo presupuesto. La prórroga no afectará a los créditos para servicios o programas que deban concluir en el ejercicio anterior o que estén financiados con crédito u otros ingresos específicos o afectados.

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COAATGR

Página 152

Número 3 del artículo 71 introducido en su actual redacción por el apartado ocho del artículo 24 de la Ley [ANDALUCÍA] 13/2005, 11 noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo («B.O.J.A.» 21 noviembre). Vigencia: 11 diciembre 2005

4. Cuando en un mismo municipio existan terrenos del patrimonio público de suelo pertenecientes a diferentes Administraciones, para su gestión deberán establecerse cauces adecuados de colaboración interadministrativa.

Número 4 del artículo 71 renumerado por el apartado ocho del artículo 24 de la Ley [ANDALUCÍA] 13/2005, 11 noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo («B.O.J.A.» 21 noviembre). Su contenido literal se corresponde con el del anterior número 3. Vigencia: 11 diciembre 2005

Artículo 72 Bienes y recursos integrantes de los patrimonios públicos de suelo

Integran los patrimonios públicos de suelo:

- a)** Los bienes patrimoniales incorporados por decisión de la Administración correspondiente. Dicha incorporación podrá ser limitada temporalmente o quedar sujeta a condiciones concretas.
- b)** Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones que correspondan a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico por ministerio de la ley o en virtud de convenio urbanístico.
- c)** Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico, en los supuestos previstos en esta Ley.

Letra c) del artículo 72 redactada por el apartado nueve del artículo 24 de la Ley [ANDALUCÍA] 13/2005, 11 noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo («B.O.J.A.» 21 noviembre). Vigencia: 11 diciembre 2005

7. La copia del presupuesto y de sus modificaciones deberá hallarse a disposición del público, a efectos informativos, desde su aprobación definitiva hasta la finalización del ejercicio".

Artículo 170 de la LRHL ("Reclamación administrativa: legitimación activa y causas"):

"1. A los efectos de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo anterior, tendrán la consideración de interesados:

- a) Los habitantes en el territorio de la respectiva entidad local.*
 - b) Los que resulten directamente afectados, aunque no habiten en el territorio de la entidad local.*
 - c) Los colegios oficiales, cámaras oficiales, sindicatos, asociaciones y demás entidades legalmente constituidas para velar por intereses profesionales o económicos y vecinales, cuando actúen en defensa de los que les son propios.*
- 2. Únicamente podrán entablarse reclamaciones contra el presupuesto:*
- a) Por no haberse ajustado su elaboración y aprobación a los trámites establecidos en esta ley.*
 - b) Por omitir el crédito necesario para el cumplimiento de obligaciones exigibles a la entidad local, en virtud de precepto legal o de cualquier otro título legítimo.*
 - c) Por ser de manifiesta insuficiencia los ingresos con relación a los gastos presupuestados o bien de estos respecto a las necesidades para las que esté previsto".*

Artículo 171 de la LRHL ("Recurso contencioso-administrativo"):

- "1. Contra la aprobación definitiva del presupuesto podrá interponerse directamente recurso contencioso-administrativo, en la forma y plazos que establecen las normas de dicha jurisdicción.*
- 2. El Tribunal de Cuentas deberá informar previamente a la resolución del recurso cuando la impugnación afecte o se refiera a la nivelación presupuestaria.*
- 3. La interposición de recursos no suspenderá por sí sola la aplicación del presupuesto definitivamente aprobado por la corporación".*

d) Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable, de las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas¹³², así como cualesquiera otros expresamente previstos en esta Ley.

e) Los terrenos y las construcciones adquiridos por la Administración titular en virtud de cualquier título con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio de suelo y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en esta Ley.

f) Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos.

Artículo 73 Reservas de terrenos

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

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

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

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

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

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

¹³²Artículo 67 del RDU ("Destino de las multas"):

"1. El importe de la multa corresponderá al respectivo municipio, salvo en los casos en que la Consejería competente en materia de urbanismo hubiera iniciado y resuelto el procedimiento sancionador.

2. Los importes en concepto de sanciones, una vez descontado el coste de la actividad administrativa de inspección, se integrarán en el patrimonio público de suelo, destinándose especialmente a actuaciones, previstas en el planeamiento, en equipamientos y espacios libres dentro de la ciudad consolidada. A los efectos previstos en el artículo 197.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se establece como coste de la actividad administrativa de inspección el quince por ciento de la sanción impuesta, o el que cada dos años determine la Consejería competente en materia de urbanismo a la vista de los datos y antecedentes sobre la evolución del coste del servicio, destinándose a sufragar gastos directamente relacionados con la inspección urbanística de la Administración actuante".

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 73 redactado por el apartado diez del artículo 24 de la Ley [ANDALUCÍA] 13/2005, 11 noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo («B.O.J.A.» 21 noviembre). Vigencia: 11 diciembre 2005 Véase el Capítulo III «Del procedimiento de urgencia para la tramitación, ejecución y gestión de instrumentos de planeamiento en lo relativo a reservas de terrenos con destino a viviendas protegidas» del D [ANDALUCÍA] 11/2008, 22 enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas («B.O.J.A.» 7 febrero).

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

1. La incorporación al proceso urbanizador y la realización de cualesquiera actuaciones o actos en los terrenos y las construcciones adquiridos por las Administraciones en las reservas establecidas conforme al artículo anterior requerirán la aprobación de los correspondientes instrumentos de planeamiento urbanístico regulados en esta Ley. Para la incorporación de las

reservas en suelo no urbanizable será suficiente la revisión parcial del instrumento de planeamiento general, pudiendo tener ésta como objeto dicha previsión.

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

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

Téngase en cuenta que por Sentencia del Tribunal Constitucional, núm. recurso 1832/2006, de 9 julio de 2015, Sala Pleno, se declara que el número 2 del artículo 74, en la redacción dada por el número 11 del artículo 24 de la Ley 13/2005, de 17 de diciembre, no es inconstitucional interpretado en los términos del fundamento jurídico 7 E).

3. Las Administraciones Públicas competentes para la delimitación de la reserva de terrenos podrán proponer a la Consejería competente en materia de urbanismo la reducción de los plazos previstos en esta Ley para la tramitación, ejecución y gestión de los instrumentos de planeamiento, por el procedimiento de urgencia que se determine reglamentariamente.

Las circunstancias necesarias para la reducción de los plazos citados en el párrafo anterior serán también determinadas reglamentariamente¹³³.

¹³³ Artículos 9 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, referentes al Del procedimiento de urgencia para la tramitación, ejecución y gestión de instrumentos de planeamiento en lo relativo a reservas de terrenos con destino a viviendas protegidas (D11/2008) ("De las reservas de terrenos"):

"1. Las normas contenidas en el presente Capítulo serán de aplicación a las reservas de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo destinadas mayoritariamente a la construcción de viviendas protegidas, ya delimitadas o que se puedan delimitar, de acuerdo con lo establecido en el artículo 73 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y estará dirigida a garantizar las reservas de suelos necesarias para satisfacer el derecho a la vivienda.

2. Estas reservas se podrán establecer mediante los planes recogidos en el artículo 73.1 de la citada Ley. En ausencia de estos planes o de previsión en los mismos sobre la reserva de terrenos:

a) Los municipios podrán proceder a su delimitación mediante el procedimiento previsto para la delimitación de unidades de ejecución en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en cualquier clase de suelo.

b) La Consejería competente en materia de urbanismo la establecerá mediante la aprobación, al efecto, de un Plan Especial, en suelo no urbanizable, y para el suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado mediante el procedimiento de delimitación de reserva de terrenos establecido en el artículo 73.3.b) la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. El ejercicio de esta facultad por parte de la referida Consejería se realizará conforme al principio de respeto a la autonomía local.

3. La incorporación al proceso urbanizador de estas reservas se realizará mediante la aprobación de los correspondientes instrumentos de planeamiento previstos en el artículo 10.

4. En la delimitación de las reservas se contemplará el porcentaje que represente la edificabilidad para viviendas protegidas respecto de la edificabilidad total del ámbito y respecto de la edificabilidad residencial que se prevea. La reserva fijará un porcentaje mínimo de viviendas protegidas que no será inferior al cincuenta por ciento de la edificabilidad residencial, ni superior al porcentaje que asegure la diversidad de usos y propicie la cohesión social de la actuación".

Artículo 10 del D11/2008 ("Incorporación al proceso urbanizador de las reservas delimitadas"):

"1. De acuerdo con el artículo 74 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, la incorporación al proceso urbanizador y la realización de cualesquiera actuaciones o actos en los terrenos y las construcciones adquiridos por las Administraciones en las reservas

establecidas requerirán la aprobación de los correspondientes instrumentos de planeamiento urbanístico, según la clase y categoría de los suelos:

a) Cuando las reservas se delimiten en suelo urbanizable sectorizado o suelo urbano no consolidado calificados con un uso incompatible con el destino de la reserva, la incorporación al proceso urbanizador se producirá por la innovación del instrumento de planeamiento, conforme establece el Capítulo IV del Título I de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, que habilite la consecución de los fines de la reserva establecida.

b) Para los suelos clasificados como suelo no urbanizable se requerirá la aprobación de la innovación del planeamiento general vigente que, al menos, establezca las determinaciones exigibles al suelo urbanizable sectorizado, conforme a lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. En esta clase de suelo será suficiente la revisión parcial del instrumento de planeamiento general, pudiendo tener ésta como objeto dicha previsión, aun en el supuesto de que dicho instrumento de planeamiento no se encuentre adaptado a la citada Ley. Para la incorporación de las reservas en suelo urbanizable no sectorizado será necesaria la aprobación del plan de sectorización.

2. En el caso de que la innovación requerida se lleve a cabo mediante la modificación del planeamiento general que afecte a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o equipamientos, será necesario que el mismo se encuentre adaptado, al menos de forma parcial, a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, según establece su disposición transitoria segunda, y en los términos previstos en el Capítulo I del presente Decreto.

La Administración actuante podrá iniciar simultáneamente a la delimitación de la reserva el procedimiento expropiatorio, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística y en la de expropiación forzosa, recogiendo la elección del sistema de actuación por expropiación en el instrumento de planeamiento".

Artículo 11 del D11/2008 ("Procedimiento de urgencia de la tramitación del instrumento de planeamiento"):

"Con independencia del modo de gestión de la reserva utilizado por la Administración, y cuando se requiera la revisión parcial del instrumento de planeamiento general, la sectorización del ámbito de ordenación, o la innovación del mismo, el procedimiento se ajustará a las siguientes reglas:

a) Una vez delimitada la reserva, se procederá a la aprobación inicial del instrumento de planeamiento, que podrá ser simultánea al acuerdo de delimitación de la reserva o bien adoptarse en el plazo máximo de un mes, a contar desde la adopción de dicho acuerdo. La aprobación inicial se someterá al trámite de información pública por plazo de veinte días, debiendo, además, recabarse los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, que deberán ser emitidos en los plazos que establezca su regulación específica.

Letra a) del artículo 11 redactada por el apartado 2.º de la disposición final primera del D [ANDALUCÍA] 36/2014, 11 febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo («B.O.J.A.» 20 febrero). Vigencia: 21 febrero 2014

b) La Administración competente deberá resolver sobre la aprobación provisional, en su caso, en el plazo máximo de un mes, a contar desde la valoración de la Comisión Interdepartamental, transcurridos los cuales la Consejería competente en materia de urbanismo requerirá a ésta la remisión del expediente administrativo en el plazo de cinco días a partir de la recepción de tal requerimiento.

En el supuesto de modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, requerirá el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía conforme dispone el artículo 36.2.c).2.º de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

c) La resolución por la referida Consejería deberá producirse y comunicarse al Ayuntamiento en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la recepción del expediente completo en el registro de dicha Consejería. Dentro de los diez primeros días del plazo máximo para resolver podrá formularse, por una sola vez, requerimiento al Ayuntamiento para que subsane las deficiencias o insuficiencias que presente el expediente aportado.

El transcurso del plazo de dos meses para la aprobación definitiva, sin que se haya comunicado al Ayuntamiento la resolución sobre la aprobación definitiva determinará la misma por silencio, en los mismos términos de su aprobación provisional, si bien la eficacia de dicha aprobación estará supeditada a su publicación".

Artículo 12 del D11/2008 ("Mecanismos de colaboración previos a la incorporación al proceso urbanizador de los terrenos de reserva"):

"1. La Administración competente para la delimitación de la reserva de terrenos podrá recabar, con anterioridad o simultáneamente a la redacción y tramitación del instrumento que delimite la reserva de terrenos, un informe previo de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos que pudieran verse afectados por la misma, solicitándose al menos de los siguientes órganos y entidades:

a) A la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, respecto del informe de incidencia territorial que haya de emitir con arreglo a lo dispuesto en el artículo 32.1.2.º y disposición adicional octava de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en relación con la disposición adicional segunda de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía.

b) A la Consejería competente en materia de medio ambiente, respecto a la Evaluación Ambiental exigida conforme al artículo 36.c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental.

c) A la Agencia Andaluza del Agua sobre la existencia de recursos hídricos suficientes para satisfacer las demandas estimadas, conforme a lo dispuesto en 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.

d) A las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas por la delimitación de la reserva, respecto a dicha afección y al impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras.

2. Asimismo, la Administración competente para tramitar el instrumento de planeamiento urbanístico a que se refiere el artículo 10 del presente Decreto podrá celebrar convenios de colaboración con los órganos y entidades administrativas gestores de intereses

públicos afectados, con objeto de agilizar la emisión de los informes, dictámenes y demás pronunciamientos previstos legalmente como preceptivos, acordando la reducción a la mitad de los plazos para su emisión, de acuerdo con el artículo 50 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Igualmente, estos convenios de colaboración podrán establecer dicha reducción de plazos en aquellos informes o pronunciamientos que hubieren de emitirse sobre los proyectos, autorizaciones y licencias que se tramitarán con posterioridad".

Artículo 13 del D11/2008 ("Particularidades de la modalidad de gestión indirecta del sistema de actuación a iniciativa de la Administración"):

"1. Cuando la Administración actuante decida la gestión indirecta, establecida la reserva de terrenos e incorporados éstos al patrimonio público de suelo, la Administración titular de los mismos convocará el concurso para la adjudicación de la actuación urbanizadora, que se desarrollará con arreglo al correspondiente pliego de condiciones que, además de las establecidas por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, contemplará las siguientes particularidades:

- a) Redacción, por parte de los licitadores o licitadoras de un anteproyecto de la ordenación urbanística del ámbito que al menos contenga una memoria, tratamiento de los sistemas generales, zonificación y usos del suelo, así como una propuesta relativa a las mejoras para el interés general que estimen conveniente introducir en la actuación.
- b) Definición de las características de la urbanización a realizar, que serán comprensivas de las conexiones interiores y exteriores a las infraestructuras existentes y propuestas.
- c) Expresión del número de viviendas protegidas previstas, edificabilidad y relación de esta última con la de la totalidad del sector y la del uso residencial.
- d) Definición de los plazos de ejecución del ámbito, con expresa indicación del de presentación de la innovación del instrumento de planeamiento, así como del instrumento que incluya la ordenación detallada precisa para legitimar la actividad de ejecución, de la materialización de la urbanización, y del inicio y terminación de las viviendas protegidas.
- e) Específicamente, en el sistema de actuación por expropiación, se reflejarán en la convocatoria los acuerdos de pago del justiprecio en especie con fincas resultantes, así como del acuerdo de liberación de la expropiación que la Administración expropiante haya alcanzado con las personas titulares de bienes y derechos incluidas en el ámbito, con expresa obligación de la subrogación por parte del adjudicatario o adjudicataria en los compromisos asumidos.
- f) Los referidos pliegos fijarán el valor de la unidad del aprovechamiento a los efectos de calcular las fincas resultantes que, en su caso, corresponda a la Administración, y a los propietarios y propietarias que hayan acordado el pago del justiprecio en especie, así como determinar la retribución del agente urbanizador por la actuación urbanizadora.

2. Actuará como cláusula resolutoria de la adjudicación la falta de aprobación de la ordenación urbanística, por ser insuficiente para ejecutar la urbanización en plazo o según las condiciones determinadas, sin perjuicio de las posibles responsabilidades que pudieran derivarse".

Artículo 14 del D11/2008 ("Obligaciones particulares del agente urbanizador en la modalidad de gestión indirecta"):

"1. Además de cuantos deberes se expresen en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y en los correspondientes pliegos, la condición de agente urbanizador obtenida mediante la adjudicación del correspondiente concurso impondrá a éste el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

- a) Presentar en el plazo que se establezca en los pliegos, no superior a treinta días desde la formalización del correspondiente convenio urbanístico, ante la Administración competente para su tramitación, el instrumento de planeamiento urbanístico necesario para la ejecución del ámbito, que contendrá el grado de concreción suficiente conforme a lo regulado en el artículo 96.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.
- b) Presentar ante el Ayuntamiento el proyecto de reparcelación, en su caso, y el proyecto de urbanización correspondiente en el plazo establecido.
- c) Costear y ejecutar la urbanización en los plazos previstos, de conformidad con el proyecto de urbanización aprobado y las condiciones asumidas en la adjudicación.

2. La adjudicación del concurso no vinculará la potestad de planeamiento de las Administraciones competentes ni otras potestades ejercidas por los órganos o entidades administrativas gestores de intereses públicos que hayan de intervenir en la elaboración y tramitación de los instrumentos de planeamiento".

Artículo 15 del D11/2008 ("Procedimiento abreviado para la aprobación del Proyecto de Urbanización"):

"1. El proyecto de urbanización se presentará, junto con la solicitud de su aprobación, en el plazo estipulado, acompañado de las autorizaciones o informes preceptivos que se hayan recabado conforme a lo dispuesto en el artículo 11.

2. El proyecto de urbanización se aprobará, si procede, por el órgano competente sin más trámite que los informes técnicos y jurídicos necesarios en los siguientes casos:

- a) Cuando el proyecto de urbanización no precise de informe o autorización de órganos o entidades administrativas gestores de intereses públicos, o siendo éstos exigibles están incorporados a la solicitud con sentido favorable.
 - b) Cuando no existan propietarios o propietarias que hayan acordado la liberación de la expropiación, salvo que el proyecto de urbanización venga igualmente suscrito por ellos.
3. En el caso previsto en el apartado anterior, la resolución expresa deberá notificarse en el plazo de un mes desde su presentación en el registro del órgano competente para su tramitación. Transcurrido este plazo podrá entenderse, en los términos prescritos por el artículo 43.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, aprobado el proyecto de urbanización.
4. Lo dispuesto en este artículo será de aplicación en defecto de existencia de Ordenanzas Municipales reguladoras del procedimiento de aprobación de proyectos de urbanización".

Véase el D [ANDALUCÍA] 11/2008, 22 enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas («B.O.J.A.» 7 febrero).

Artículo 74 redactado por el apartado once del artículo 24 de la Ley [ANDALUCÍA] 13/2005, 11 noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo («B.O.J.A.» 21 noviembre). Vigencia: 11 diciembre 2005 Véase el Capítulo III «Del procedimiento de urgencia para la tramitación, ejecución y gestión de instrumentos de planeamiento en lo relativo a reservas de terrenos con destino a viviendas protegidas» del D [ANDALUCÍA] 11/2008, 22 enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas («B.O.J.A.» 7 febrero).

Artículo 75 Destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo

1. Los terrenos y construcciones que integren los patrimonios públicos de suelo deberán ser destinados, de acuerdo con su calificación urbanística:

a) En suelo residencial, a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Excepcionalmente, y previa declaración motivada de la Administración titular, se podrán enajenar estos bienes para la construcción de otros tipos de viviendas siempre que su destino se encuentre justificado por las determinaciones urbanísticas y redunde en una mejor gestión del patrimonio público de suelo.

b) A usos declarados de interés público, bien por disposición normativa previa o por planeamiento, bien por decisión del órgano competente de la Administración que corresponda.

c) A cualesquiera de los usos admitidos por el planeamiento, cuando así sea conveniente para la ejecución de éste, tal destino redunde en una mejor gestión del correspondiente patrimonio público de suelo y así se declare motivadamente por la Administración titular por su interés público o social.

2. Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán a:

a) Con carácter preferente, la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

b) La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del correspondiente patrimonio público de suelo.

c) La promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

d) La ejecución de actuaciones públicas y otros usos de interés social o el fomento de actuaciones privadas, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, dirigidos a la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de la ciudad existente, preferentemente de zonas degradadas, así como a dotaciones o mejoras de espacios naturales o bienes inmuebles del patrimonio cultural

Letra d) del número 2 del artículo 75 redactada por artículo décimo de Ley [ANDALUCÍA] 11/2010, 3 diciembre, de medidas fiscales para la reducción del déficit público y para la sostenibilidad («B.O.J.A.» 15 diciembre). Vigencia: 16 diciembre 2010

Artículo 76 Disposición sobre los bienes de los patrimonios públicos de suelo

Los bienes de los patrimonios públicos de suelo podrán ser:

a) Enajenados mediante cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación aplicable a la Administración titular¹³⁴, salvo el de adjudicación directa, y preceptivamente mediante

¹³⁴ Artículo 16 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (LBELA) ("Enajenación de bienes"):

"1. La enajenación, gravamen o permuta de bienes inmuebles patrimoniales se atenderá a las siguientes reglas:

a) No podrán enajenarse bienes que se hallaren en litigio, salvo que el adquirente asuma expresamente el riesgo del resultado del mismo. Igualmente, si llega el caso, deberán suspenderse los procedimientos de adjudicación que estuvieren en trámite.

b) Se valorará el bien por técnico competente.

c) ...

Letra c) del número 1 del artículo 16 derogada por apartado 4º del número 1 de la Disposición Derogatoria Única de Ley [ANDALUCÍA] 5/2010, 11 junio, de Autonomía Local de Andalucía («B.O.J.A.» 23 junio). Vigencia: 23 julio 2010

d) En ningún caso el importe de la enajenación de bienes patrimoniales se podrá destinar a financiar gastos corrientes, con la excepción de que se trate de parcelas sobrantes de vías públicas no edificables o de bienes no utilizables en servicios locales.

e) No podrán enajenarse bienes que se hallaren en litigio, salvo que el adquirente asuma expresamente el riesgo del resultado del mismo. Igualmente, si llega el caso, deberán suspenderse los procedimientos de adjudicación que estuvieren en trámite.

2. Cuando se enajenen valores mobiliarios o participaciones en sociedades o empresas, será necesario el informe de la Consejería de Economía y Hacienda, que deberá emitirse en el plazo de un mes, entendiéndose favorable de no emitirse en dicho plazo.

3. Cuando se trate de bienes declarados de interés cultural y demás que formen parte del patrimonio histórico español o andaluz, será preciso el cumplimiento de los requisitos y trámites establecidos en su específica normativa reguladora.

4. Del mismo modo, cuando se trate de enajenación, permuta o gravamen de montes de propiedad de los Entes Locales, será necesario el cumplimiento de la normativa forestal".

Artículo 17 de la LBELA ("Enajenación del Patrimonio Municipal del Suelo"):

"...

Artículo 17 derogado por apartado 4º del número 1 de la Disposición Derogatoria Única de Ley [ANDALUCÍA] 5/2010, 11 junio, de Autonomía Local de Andalucía («B.O.J.A.» 23 junio). Vigencia: 23 julio 2010"

Artículo 18 de la LBELA ("Competencia para enajenar"):

"La enajenación, gravamen o permuta será competencia del Presidente de la entidad o del Pleno según la distribución de competencias que establezca la legislación Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Artículo 18 redactado por el artículo 135 de la Ley [ANDALUCÍA] 18/2003, 29 diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas («B.O.J.A.» 31 diciembre). Vigencia: 1 enero 2004"

Artículo 19 de la LBELA ("Regulación de la enajenación"):

"Las enajenaciones de bienes patrimoniales se regirán, en cuanto a su preparación y adjudicación, por la normativa reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas (Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público)".

Artículo 20 de la LBELA ("Formas de enajenación"):

"...

Artículo 20 derogado por apartado 4º del número 1 de la Disposición Derogatoria Única de Ley [ANDALUCÍA] 5/2010, 11 junio, de Autonomía Local de Andalucía («B.O.J.A.» 23 junio). Vigencia: 23 julio 2010"

Artículo 21 de la LBELA ("Procedimiento de adjudicación directa"):

"El procedimiento de adjudicación directa para la enajenación de bienes patrimoniales se aplicará cuando se dé algunos de los siguientes supuestos:

a) Parcelas que queden sobrantes en virtud de la aprobación de planes o instrumentos urbanísticos, de conformidad con la normativa urbanística.

b) En las enajenaciones tramitadas por el procedimiento de subasta o concurso que no se adjudicasen por falta de licitadores, porque las proposiciones presentadas no se hayan declarado admisibles o, habiendo sido adjudicadas, el adjudicatario no cumpla las condiciones necesarias para llevar a cabo la formalización del contrato, siempre que no se modifiquen sus condiciones originales y que el procedimiento se culmine en el plazo de un año, computado a partir del acuerdo adoptado declarando tales circunstancias.

c) Cuando el precio del bien inmueble objeto de enajenación sea inferior a 18.000 euros.

d) En caso de bienes calificados como no utilizables, una vez valorados técnicamente.

e) Cuando la enajenación responda al ejercicio de un derecho reconocido en una norma de Derecho público o privado que así lo permita.

- f) Cuando se trate de actos de disposición de bienes entre las administraciones públicas entre sí y entre estas y las entidades públicas dependientes o vinculadas.
- g) Cuando el adquirente sea sociedad mercantil en cuyo capital sea mayoritaria la participación directa o indirecta de una o varias administraciones públicas o personas jurídicas de Derecho Público.
- h) Cuando el adquirente sea una entidad sin ánimo de lucro declarada de utilidad pública.
- i) Cuando se trate de fincas rústicas que no lleguen a constituir una superficie económicamente explotable o no sean susceptibles de prestar una utilidad acorde con su naturaleza, y la venta se efectúe a un propietario colindante.
- j) Cuando la titularidad del bien o derecho corresponda a dos o más propietarios y la venta se efectúe a favor de uno o más copropietarios.
- k) Cuando por razones excepcionales se considere conveniente efectuar la venta a favor del ocupante del inmueble.
- Artículo 21 redactado por número 1 de la Disposición Final 1.ª de Ley [ANDALUCÍA] 5/2010, 11 junio, de Autonomía Local de Andalucía («B.O.J.A.» 23 junio). Vigencia: 23 julio 2010"

Artículo 22 de la LBELA ("Parcelas sobrantes"):

- "1. Las parcelas sobrantes a que se refiere el artículo 21.a) serán enajenadas al propietario o propietarios colindantes o permutadas con terrenos de su propiedad.
2. En el caso de que sean varios los propietarios colindantes, la venta o permuta deberá hacerse de manera que las parcelas resultantes se ajusten al criterio más racional de ordenación del suelo, previo dictamen técnico.
3. En el caso de que algún propietario se niegue a adquirir la parcela que le corresponde, la Entidad Local puede expropiarle su terreno para regularizar o normalizar la configuración de las fincas conforme al planeamiento urbanístico".

Artículo 23 de la LBELA ("Aportación de bienes"):

- "1. Las Entidades Locales podrán aportar la propiedad u otros derechos reales sobre bienes, siempre que tengan la condición de patrimoniales, previa valoración, tanto a los entes públicos de su dependencia, o vinculados a ella, como a las sociedades mercantiles en cuyo capital social participaren, íntegra o parcialmente, así como a las cooperativas y sociedades civiles en las que legalmente tuvieren participación y cuyo objeto sea la prestación de servicios o actividades económicas desarrolladas en el ámbito de su competencia. La responsabilidad de la Entidad Local se limitará a lo que expresamente conste en la escritura de constitución.
2. También podrán adscribirse bienes afectos a un servicio público a aquellos Entes públicos de su dependencia a los que les atribuya la prestación del correspondiente servicio, o a otras Administraciones públicas con competencia en la materia. Esta adscripción no comportará en ningún caso transmisión de la titularidad demanial, atribuyéndoles sólo las necesarias facultades de gestión, y las correlativas obligaciones de conservación y mantenimiento.
3. Cuando se trate de sociedades mercantiles en cuyo capital social participasen íntegra o parcialmente, las Entidades Locales podrán aportar la concesión demanial debidamente valorada. Dicha concesión será además abonada a la Entidad Local mediante la fijación de un canon.
- La aportación de la concesión demanial podrá revestir la forma de prestación accesoria, retribuida o no, y en tal caso no podrá integrar el capital social de la empresa, debiendo establecerse en la escritura social mediante su consignación en los estatutos de la sociedad.

Igualmente se considerará como prestación accesoria retribuida la aportación a la sociedad de bienes demaniales afectos al servicio público municipal cuya prestación sea objeto de aquella, que tampoco podrá integrar el capital social de la empresa.

4. Serán requisitos necesarios en la tramitación del expediente a que dé lugar la aportación regulada en el párrafo anterior un informe jurídico y un estudio económico financiero, al que se acompañará tasación pericial que valore la concesión aportada, determinada en función del valor de los bienes afectados por la misma y del canon exigido. El acuerdo de aportación deberá adoptarse por la mayoría absoluta del número legal de miembros de la corporación".

Artículo 24 de la LBELA ("Permuta de bienes"):

- "1. Las Entidades Locales podrán celebrar contratos de permuta de bienes inmuebles patrimoniales previa tramitación de expediente en el que se acredite su necesidad y siempre que la diferencia de valor entre los bienes que se trate de permutar no sea superior al cuarenta por ciento del que lo tenga mayor, observándose, en todo caso, los requisitos del artículo 16 de esta Ley. En tales supuestos, la diferencia de valores deberá ser compensada económicamente.
2. ...

Número 2 del artículo 24 derogado por apartado 4º del número 1 de la Disposición Derogatoria Única de Ley [ANDALUCÍA] 5/2010, 11 junio, de Autonomía Local de Andalucía («B.O.J.A.» 23 junio). Vigencia: 23 julio 2010"

Artículo 25 de la LBELA ("Permuta de cosa futura"):

- "1. Las Entidades Locales podrán permutar bienes inmuebles patrimoniales a cambio de otros futuros, siempre que estos últimos sean determinados o susceptibles de determinación sin necesidad de nuevo convenio entre las partes y conste racionalmente que llegarán a tener existencia.
2. Será preciso en todo caso que el permutante preste aval suficiente por el valor del bien, previa tasación pericial del técnico designado por la Entidad Local correspondiente. La cancelación del aval procederá cuando el bien futuro tenga existencia real y se haya consumado la permuta.

Cuando la permuta se efectúe con otras Administraciones Públicas o con entidades públicas dependientes o vinculadas, no será exigible aval.

Párrafo 2.º del número 2 del artículo 25 introducido por el artículo 138 de la Ley [ANDALUCÍA] 18/2003, 29 diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas («B.O.J.A.» 31 diciembre). Vigencia: 1 enero 2004

3. No podrán enajenarse bienes inmuebles de las Entidades Locales a cambio de la ejecución de obras, salvo que tenga como objeto gestionar una actuación sistemática prevista en el planeamiento urbanístico".

Artículo 52 de la LALA ("Reglas generales sobre la disposición del patrimonio"):

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 161

concurso cuando se destinen a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y a los usos previstos en la letra b) del apartado primero del artículo anterior. 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 inferior al valor urbanístico del aprovechamiento que tenga ya atribuido el terreno, debiendo asegurar el objeto del concurso.

b) Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico cuando se destinen a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y a los usos previstos en la letra b) del apartado primero del artículo anterior, directamente o mediante convenio establecido a tal fin, a cualquiera de las otras Administraciones públicas territoriales, y a entidades o sociedades de capital íntegramente público¹³⁵.

c) Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico, para el fomento de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, a entidades sin ánimo de lucro, bien cooperativas o de carácter benéfico o social, mediante concurso.

d) Enajenados mediante adjudicación directa dentro del año siguiente a la resolución de los procedimientos a que se refiere la letra a) o de la celebración de los concursos previstos en la letra c), cuando unos y otros hayan quedado desiertos, con sujeción en todo caso a los pliegos o bases por los que éstos se hayan regido.

CAPÍTULO II

Derecho de superficie

"1. Los bienes y derechos de dominio público o demaniales son inalienables, imprescriptibles e inembargables.

2. Las entidades locales de Andalucía podrán disponer de sus bienes y derechos de carácter patrimonial mediante subasta pública, concurso o adjudicación directa, previo cumplimiento de los requisitos legalmente establecidos, sin necesidad de autorización previa de la Comunidad Autónoma de Andalucía, cualquiera que sea su importe.

3. No podrán imponerse cargas o gravámenes sobre los bienes o derechos patrimoniales de las entidades locales sino con los requisitos exigidos para su enajenación".

Artículo 53 de la LALA ("Libertad de pactos en el tráfico jurídico de bienes y derechos patrimoniales"):

"Los contratos, convenios y demás negocios jurídicos sobre los bienes y derechos patrimoniales están sujetos al principio de libertad de pactos.

Las entidades locales podrán, para la consecución del interés público, concertar las cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarias al ordenamiento jurídico o a los principios de buena administración".

¹³⁵ **Artículo 26 de la LBELA ("Cesión gratuita de bienes"):**

"Las Entidades Locales podrán ceder de forma total o parcialmente gratuita sus bienes patrimoniales:

a) A otras Administraciones o Entidades públicas.

b) A Entidades privadas declaradas de interés público siempre que los destinen a fines de utilidad pública o interés social, que cumplan o contribuyan al cumplimiento de los propios de la Entidad Local".

Artículo 27 de la LBELA ("Destino de los bienes cedidos"):

"1. Si los bienes inmuebles cedidos no se destinasen al uso previsto dentro del plazo señalado en el acuerdo de cesión o dejasen de estarlo posteriormente, se considerará resuelta la cesión y revertirán a la Entidad Local con todas las mejoras realizadas, la cual tendrá derecho a percibir del beneficiario, previa tasación pericial, el valor de los detrimentos sufridos por los citados bienes.

2. Si en el acuerdo de cesión no se estipula otra cosa, se entenderá que los fines para los cuales se hubieran otorgado deberán cumplirse en el plazo máximo de cinco años, debiendo mantenerse su destino durante los treinta siguientes.

3. En el acuerdo de cesión gratuita deberá constar expresamente la reversión automática a la que se refiere el apartado primero.

Comprobado que no se destina el bien al uso previsto, será suficiente acta notarial que constate el hecho. El acta deberá notificarse al interesado con requerimiento de entrega del bien.

4. La cesión se formalizará en escritura pública o documento administrativo, la cual se inscribirá en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con la normativa que resulte aplicable.

5. Toda cesión gratuita efectuada habrá de notificarse a la Consejería de Gobernación y Justicia con remisión del expediente instruido a tal fin".

Artículo 77 Derecho de superficie

1. Las Administraciones y demás Entidades Públicas, así como los particulares, podrán constituir el derecho de superficie en bienes de su propiedad o integrantes del patrimonio público de suelo¹³⁶ correspondiente con destino a cualquiera de los usos permitidos por la ordenación urbanística, cuyo derecho corresponderá al superficiario.
2. La concesión del derecho de superficie por cualquier Administración y demás entidades públicas y su constitución por los particulares gozará de los beneficios derivados de la legislación de viviendas de protección pública, siempre que se cumplan los requisitos en ella establecidos.
3. En cuanto a su régimen jurídico, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal¹³⁷.
4. El procedimiento de constitución del derecho de superficie sobre suelos pertenecientes a los patrimonios públicos de suelo, se regirá por lo dispuesto en el artículo anterior para los diversos supuestos.

¹³⁶Artículo 53 del TRLSRU ("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".

¹³⁷Artículo 54 del TRLSRU ("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".

Número 4 del artículo 77 introducido por el apartado trece del artículo 24 de la Ley [ANDALUCÍA] 13/2005, 11 noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo («B.O.J.A.» 21 noviembre). Vigencia: 11 diciembre 2005

CAPÍTULO III

Derechos de tanteo y retracto

Artículo 78 Delimitación de áreas

1. A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del instrumento de planeamiento, incrementar los patrimonios públicos de suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos de aquél, los municipios y la Administración de la Junta de Andalucía podrán delimitar en cualquier clase de suelo áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la Administración actuante¹³⁸.
2. Al delimitarse estas áreas deberá establecerse, en su caso, si las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos son sólo los terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solares, o se incluyen también las de los terrenos con edificación en construcción, ruinosa o disconforme con la ordenación aplicable.
3. Si el ámbito delimitado hubiese sido declarado o se declarase, en todo o en parte, como área de rehabilitación o de gestión integrada, en el correspondiente acuerdo podrá establecerse que el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto abarque incluso a las fincas edificadas conforme a la ordenación aplicable, tanto en el supuesto de que la transmisión se proyecte en conjunto como fraccionadamente en régimen o no de división horizontal.
4. También podrán delimitarse áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en suelo no urbanizable con el objeto de regular o controlar procesos de parcelación en dicho suelo.

¹³⁸ Artículo 1521 del Código Civil:

"El retracto legal es el derecho de subrogarse, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato, en lugar del que adquiere una cosa por compra o dación en pago".

Artículo 1522 del Código Civil:

"El copropietario de una cosa común podrá usar del retracto en el caso de enajenarse a un extraño la parte de todos los demás condueños o de alguno de ellos.

Cuando dos o más copropietarios quieran usar del retracto, sólo podrán hacerlo a prorrata de la porción que tengan en la cosa común".

Artículo 1523 del Código Civil:

"También tendrán el derecho de retracto los propietarios de las tierras colindantes cuando se trate de la venta de una finca rústica cuya cabida no exceda de una hectárea.

El derecho a que se refiere el párrafo anterior no es aplicable a las tierras colindantes que estuvieren separadas por arroyos, acequias, barrancos, caminos y otras servidumbres aparentes en provecho de otras fincas.

Si dos o más colindantes usan del retracto al mismo tiempo será preferido el que de ellos sea dueño de la tierra colindante de menor cabida; y si las dos la tuvieran igual, el que primero lo solicite".

Artículo 1.524 del Código Civil:

"No podrá ejercitarse el derecho de retracto legal sino dentro de nueve días contados desde la inscripción en el Registro, y en su defecto, desde que el retrayente hubiera tenido conocimiento de la venta.

El retracto de comuneros excluye el de colindantes".

Artículo 1.525 del Código Civil

"En el retracto legal tendrá lugar lo dispuesto en los artículos 1.511 y 1.518".

5. Igualmente, para garantizar el cumplimiento efectivo de los límites sobre precios máximos de venta de las viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública que impongan dicha limitación, se podrán delimitar áreas en las que queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto tanto las primeras como las ulteriores transmisiones onerosas de aquéllas.

6. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será de diez años, salvo que al delimitarse el área se hubiese fijado otro menor.

Artículo 79 Procedimiento para la delimitación de áreas

1. La delimitación de las áreas a que se refiere el artículo anterior podrá efectuarse por el planeamiento urbanístico o mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución¹³⁹.

2. En la documentación específica relativa a la delimitación deberá figurar una memoria justificativa de la necesidad de someter las transmisiones a los derechos de tanteo y retracto, los objetivos a conseguir, la justificación del ámbito delimitado y una relación de bienes y derechos afectados, siendo preceptiva la notificación a los propietarios previamente al trámite de información pública.

3. En el sistema de expropiación, la delimitación de la unidad de ejecución supondrá la delimitación del área para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, siempre que aquella contenga la relación de propietarios y la descripción de bienes y derechos afectados.

Artículo 80 Notificación de transmisión

1. Los propietarios de bienes incluidos en una de las áreas a que se refiere el artículo 78 de esta Ley deberán notificar a la Administración actuante la decisión de enajenarlos, con expresión del precio y forma de pago proyectados y restantes condiciones esenciales de la

¹³⁹Artículo 106 de la LOUA. Artículo 38 del RGU:

"1. La determinación y delimitación de los polígonos y unidades de actuación, cuando no estuviere contenida en los Planes, se ajustará al siguiente procedimiento:

a) Se iniciará de oficio por la Entidad local o urbanística especial actuante o a instancia de los particulares interesados.
b) Aprobado inicialmente el expediente, se someterá por la Entidad actuante a información pública durante el plazo de quince días, mediante anuncios que a tal efecto se inserten en el «Boletín Oficial» de la provincia y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia. En todo caso será preceptiva la citación personal de los propietarios de terrenos incluidos en el polígono o unidad de actuación, para los que el plazo empezará a contarse desde el día siguiente al de la recepción de la notificación.
c) El expediente con las reclamaciones y observaciones que se hubieren formulado será resuelto definitivamente por la Entidad local o urbanística especial actuante. Cuando se trate de acuerdos de las Entidades locales, bastará para su adopción la mayoría simple.
d) Para la efectividad de la delimitación se precisará la publicación de la aprobación definitiva en el «Boletín Oficial» de la provincia.

2. Los mismos trámites se seguirán cuando hubiere de procederse a la modificación de polígonos o unidades de actuación ya delimitados.

3. ...

Número 3 del artículo 38 derogado por RD 304/1993, de 26 de Febrero, por el que se aprueba la tabla de vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones, en ejecución de la disposición final única del Texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana («B.O.E.» 18 marzo).

4. Si, como consecuencia de las alegaciones producidas, el acuerdo de aprobación definitiva modificase los límites del polígono, no será preciso nuevo trámite de información, salvo que la superficie del polígono o unidad de actuación se aumentase o disminuyese en más de un 10 por 100 respecto de la inicialmente prevista, en cuyo caso se dará audiencia a los afectados por el aumento o disminución".

transmisión, a efectos de posible ejercicio del derecho de tanteo, durante un plazo de sesenta días desde que se haya producido la notificación.

2. La transmisión onerosa de más del cincuenta por ciento de las acciones o participaciones sociales de entidades mercantiles, cuyo activo esté constituido en más del ochenta por ciento por terrenos o edificaciones sujetos a los derechos de tanteo o retracto, tendrá la consideración de transmisión onerosa a los efectos de lo dispuesto en este capítulo.

Artículo 81 Ejercicio del retracto

1. La Administración actuante podrá ejercitar el derecho de retracto cuando no se le hubiese hecho la notificación prevenida en el artículo anterior, se omitiese en ella cualquiera de los requisitos exigidos o el precio efectivo de la transmisión resultara inferior o menos onerosas las restantes condiciones de la misma.

2. Este derecho deberá ejercitarse en el plazo de sesenta días naturales contados desde el siguiente al de la notificación de la transmisión efectuada, que el adquiriente deberá notificar en todo caso a la Administración actuante, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuese formalizada.

Artículo 82 Caducidad de la notificación

1. Los efectos de la notificación de transmisión a la Administración actuante para el ejercicio del derecho de tanteo caducarán a los cuatro meses siguientes a la misma sin que se efectúe dicha transmisión.

2. La transmisión realizada transcurrido este plazo se entenderá efectuada sin dicha notificación, a efectos del ejercicio del derecho de retracto.

Artículo 83 Pago del precio

1. El precio podrá pagarse en metálico o mediante la entrega de terrenos de valor equivalente, si las partes así lo convienen.

2. Cuando el precio deba pagarse en distintos plazos, el incumplimiento por la Administración de cualquiera de ellos dará derecho al acreedora instar la resolución de la transmisión realizada a favor de aquélla.

Artículo 84 Transmisiones sin notificación previa

No podrán efectuarse transmisiones sobre los inmuebles incluidos en las expresadas delimitaciones, si no aparece acreditada la realización de las notificaciones contempladas en los artículos anteriores.

A tal efecto, los Ayuntamientos remitirán a los Registros de la Propiedad¹⁴⁰ correspondientes copia certificada de los planos que reflejen la delimitación y relación detallada de las calles o

¹⁴⁰Artículo 83 del RD1093/97 ("Comunicación al Registrador de la Propiedad de la delimitación de áreas de tanteo y retracto"): "Cuando en el planeamiento general municipal, o en expediente tramitado especialmente a tal efecto, se hubieren delimitado áreas comprensivas de terrenos o de viviendas que hayan de quedar sujetas a derecho de tanteo o de retracto conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, el Ayuntamiento remitirá a los Registradores de la Propiedad, a cuyo distrito hipotecario corresponda total o parcialmente dicha área, copia certificada del Acuerdo de delimitación de la misma y de los planos que reflejen dicha

sectores comprendidos en aquellas áreas y de los propietarios y bienes concretos afectados, mediante traslado, en su caso, de copia del acuerdo de delimitación, con indicación del alcance y extensión del derecho de adquisición preferente.

delimitación, así como relación detallada de las calles o sectores comprendidos en aquellas áreas y de los propietarios y bienes concretos afectados, en cuanto tales datos obren en poder del Ayuntamiento y el Registrador lo hará constar por nota al margen de la última inscripción de dominio de las fincas".

Artículo 84 del RD1093/97 ("Requisitos de las transmisiones sujetas a tanteo y retracto urbanístico"):

"Cuando en un término municipal o sección del Distrito Hipotecario se hubieren delimitado áreas de tanteo y retracto, en los términos previstos por la legislación urbanística, los títulos de transmisión onerosa de terrenos o de viviendas deberán contener las siguientes circunstancias:

1. Declaración expresa de las partes, bajo la responsabilidad del orden que proceda, de que el terreno o vivienda transmitido, según los casos, se halla o no incluido en área de tanteo y retracto.
2. Si la declaración fuere positiva, que se han llevado a efecto las notificaciones a que se refiere el artículo siguiente".

Artículo 85 del RD1093/97 ("Circunstancias de las notificaciones"):

"A efectos de la inscripción por el Registrador de la Propiedad de los títulos de transmisión sujetos a tanteo y retracto, el régimen de las notificaciones a favor de la Administración se ajustará a las siguientes normas:

1. Antes de la enajenación, los propietarios afectados deberán notificar al Ayuntamiento dicha decisión, haciendo constar las características de las fincas, los datos registrales en su caso, su descripción, precio y forma de pago proyectados, las circunstancias del futuro adquirente y las restantes condiciones esenciales de la transmisión.
2. Con posterioridad a la transmisión realizada, el adquirente deberá comunicar la misma al Ayuntamiento mediante entrega de la copia de la escritura o documento en que fuere formalizada.
3. Para que puedan inscribirse por el Registrador de la Propiedad los documentos de adquisición de los bienes a los que se refiere este capítulo deberá justificarse que ha tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones previstas en los apartados 1 y 2 de este artículo, con los requisitos exigidos. La falta de justificación constituirá defecto subsanable con suspensión de la inscripción, pudiéndose tomar anotación preventiva con vigencia de ciento ochenta días naturales, que se convertirá en inscripción si en dicho plazo de vigencia se acreditare la práctica de las notificaciones en forma legal".

Artículo 86 del RD1093/97 ("Efectos de la declaración de sujeción o no sujeción de la finca a tanteo y retracto urbanístico"):

"A los títulos traslativos a que se refiere este capítulo les serán aplicables las siguientes reglas:

1. Si en el título se declare expresamente que la vivienda o terreno no está incluida en área de tanteo y retracto, el Registrador practicará la inscripción, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 4 que subsigue.
2. Si la declaración fuere positiva y no se hubiere llevado a efecto la notificación pertinente, el Registrador suspenderá la inscripción, si bien podrá tomar anotación preventiva por defecto subsanable, que se convertirá en inscripción si durante su plazo de vigencia se acreditare la práctica de la notificación.
3. Si en el título no se hiciere declaración expresa sobre la inclusión o no inclusión de la vivienda o terreno en área de retracto, no será inscribible aquél por el Registrador de la Propiedad.
4. Si la declaración fuere negativa, pero de los detalles de descripción de la finca, de su localización respecto de viales determinados o de otros datos que pudieren resultar del contenido de la documentación remitida conforme a lo dispuesto en el artículo 83, resultaren indicio de que el inmueble pudiera estar comprendido en área de retracto, el Registrador, sin perjuicio de practicar la inscripción, comunicará al Ayuntamiento competente el hecho de su otorgamiento y las demás circunstancias señaladas en el artículo anterior.
5. Practicada la notificación a que se refiere el apartado anterior, el Registrador tomará nota de su fecha al margen del asiento de presentación y prorrogará la vigencia de éste, en su caso, hasta quince días. Transcurridos quince días sin que el Ayuntamiento manifieste expresamente que la finca o fincas transmitidas se encuentran situadas en área de tanteo y retracto, practicará la inscripción solicitada. En el supuesto de que la respuesta fuere positiva, el Registrador procederá en la forma señalada en el apartado 2 de este artículo".

TÍTULO IV

LA EJECUCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Sección Primera

La ejecución y la inspección

Artículo 85 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 la actividad de ejecución del planeamiento, con participación, en los términos de esta Ley, de los particulares¹⁴¹.
2. La actividad de ejecución corresponde íntegramente a la Administración Pública competente en los supuestos de determinación de un sistema de ejecución pública y, en todo caso, cuando tenga por objeto dotaciones, sin perjuicio de que pueda gestionarse de forma directa o indirecta.
3. No obstante lo dispuesto en el apartado 1, la actividad de ejecución corresponde a los particulares en los supuestos de determinación de un sistema de ejecución privada y en los términos establecidos en esta Ley.

Artículo 86 Contenido y desarrollo de la actividad administrativa de ejecución

La ejecución de los instrumentos de planeamiento comprende¹⁴²:

¹⁴¹ Artículo 8 del TRLSRU ("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".

¹⁴² Artículo 13.2 del TRLSRU ("Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación rural: facultades"):

"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.

a) La determinación por la Administración actuante del carácter público o privado y de la forma de gestión de la actividad de ejecución.

b) La organización temporal de la ejecución y la fijación del orden de las actuaciones, cuando dichas determinaciones no se contengan en el instrumento de planeamiento.

c) La delimitación de la unidad de ejecución y la elección del sistema de actuación o, cuando existan dotaciones, la fijación de las fases y del procedimiento de realización de las obras. La unidad de ejecución opera simultáneamente como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento y de la comunidad de referencia para la justa distribución de beneficios y cargas. Las dotaciones que no se incluyan en unidades de ejecución podrán adscribirse a ellas a efectos de gestión.

d) La realización de las obras de urbanización y edificación en el seno de la correspondiente unidad de ejecución cuando el sistema de actuación sea el de expropiación o el de cooperación; la realización de obras públicas ordinarias¹⁴³, y la exigencia, dirección, inspección y control de cualquier actividad de ejecución.

La ejecución de las dotaciones incluidas en unidades de ejecución comprende en todo caso las obras de urbanización y podrá comprender también las de edificación cuando así se prevea expresamente en el correspondiente instrumento de planeamiento.

e) La conservación de las obras de urbanización y de la edificación.

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".

¹⁴³Artículo 67 del RPU:

"1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones correspondientes de los Planes Generales y de las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, y, en suelo urbanizable, la realización material de las propias de los Planes Parciales.

También podrán redactarse Proyectos de Urbanización para la ejecución de Planes Especiales de Reforma Interior.

2. Los Proyectos de Urbanización constituirán, en todo caso, instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

3. Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse, conforme a la normativa del ente interesado, proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación.

4. En ningún caso tanto los Proyectos de Urbanización como los de obras ordinarias podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

5. Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del proyecto".

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 169

Artículo 87 Dirección, inspección y control de la actividad privada de ejecución

Las Administraciones públicas, en sus respectivas esferas de competencia, dirigen, inspeccionan y controlan la actividad privada de ejecución para exigir y asegurar que ésta se produzca de conformidad con los instrumentos de planeamiento, los demás instrumentos y acuerdos adoptados para su ejecución, así como, en su caso, los correspondientes proyectos técnicos de obras¹⁴⁴.

Sección Segunda

La organización y el orden del desarrollo de la ejecución

Artículo 88 Organización temporal de la ejecución del planeamiento

1. En defecto de la determinación en el instrumento de planeamiento de los plazos a los que se refiere el apartado 2 del artículo 18, éstos se fijarán por el municipio para las correspondientes áreas, sectores y unidades de ejecución, por el procedimiento de delimitación de las unidades de ejecución.

2. En el marco de la organización temporal de la ejecución que esté establecida, los municipios pueden concretar, motivadamente, el orden preferencial para el desarrollo de las diversas actuaciones, por el mismo procedimiento previsto en el apartado anterior.

Artículo 89 Incumplimiento de los plazos¹⁴⁵

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

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

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

¹⁴⁴Artículo 4.2 del TRLRU ("Ordenación del territorio y ordenación urbanística"):

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.

¹⁴⁵Artículo 49 del TRLSRU ("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".

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

Artículo 89 redactado por el apartado uno del artículo 26 de la Ley [ANDALUCÍA] 13/2005, 11 noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo («B.O.J.A.» 21 noviembre). Vigencia: 11 diciembre 2005

Sección Tercera

Las formas de gestión de la actividad administrativa de ejecución

Artículo 90 Gestión pública

1. Las Administraciones públicas podrán utilizar, para el desarrollo de la actividad de ejecución en régimen de gestión pública, además de las previstas en esta Ley, todas las formas o modalidades de gestión directa o indirecta admitidas por la legislación de régimen jurídico y contratación de las Administraciones Públicas y de régimen local¹⁴⁶.

¹⁴⁶ Artículo 9.1 del TRLSRU ("Participación pública y privada en las actuaciones de transformación urbanística y en las edificatorias"):

"Las Administraciones Públicas podrán utilizar, para el desarrollo de la actividad de ejecución de las actuaciones, todas las modalidades de gestión directa e indirecta admitidas por la legislación de régimen jurídico, de contratación de las Administraciones Públicas, de régimen local y de ordenación territorial y urbanística".

Artículo 85 de la LBRL

"1. Son servicios públicos locales los que prestan las entidades locales en el ámbito de sus competencias.

2. Los servicios públicos de competencia local habrán de gestionarse de la forma más sostenible y eficiente de entre las enumeradas a continuación:

A) Gestión directa:

a) Gestión por la propia Entidad Local.

b) Organismo autónomo local.

c) Entidad pública empresarial local.

d) Sociedad mercantil local, cuyo capital social sea de titularidad pública.

Solo podrá hacerse uso de las formas previstas en las letras c) y d) cuando quede acreditado mediante memoria justificativa elaborada al efecto que resultan más sostenibles y eficientes que las formas dispuestas en las letras a) y b), para lo que se deberán tener en cuenta los criterios de rentabilidad económica y recuperación de la inversión. Además, deberá constar en el expediente la memoria justificativa del asesoramiento recibido que se elevará al Pleno para su aprobación en donde se incluirán los informes sobre el coste del servicio, así como, el apoyo técnico recibido, que deberán ser publicitados. A estos efectos, se recabará informe del interventor local quien valorará la sostenibilidad financiera de las propuestas planteadas, de conformidad con lo previsto en el artículo 4 de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.

B) Gestión indirecta, mediante las distintas formas previstas para el contrato de gestión de servicios públicos en el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

La forma de gestión por la que se opte deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 9 del Estatuto Básico del Empleado Público, aprobado por Ley 7/2007, de 12 de abril, en lo que respecta al ejercicio de funciones que corresponden en exclusiva a funcionarios públicos.

Número 2 del artículo 85 redactado por el número veintiuno del artículo primero de la Ley 27/2013, 27 diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local («B.O.E.» 30 diciembre). Vigencia: 31 diciembre 2013

3. ...

Número 3 del artículo 85 suprimido por el número veintiuno del artículo primero de la Ley 27/2013, 27 diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local («B.O.E.» 30 diciembre). Vigencia: 31 diciembre 2013

Artículo 85 redactado por el apartado 1 del artículo primero de la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local («B.O.E.» 17 diciembre). Vigencia: 1 enero 2004"

Artículo 85 bis de la LBRL

"1. La gestión directa de los servicios de la competencia local mediante las formas de organismos autónomos locales y de entidades públicas empresariales locales se regirán, respectivamente, por lo dispuesto en los artículos 45 a 52 y 53 a 60 de la Ley 6/1997, de 14 de abril, de Organización y Funcionamiento de la Administración General del Estado, en cuanto les resultase de aplicación, con las siguientes especialidades:

a) Su creación, modificación, refundición y supresión corresponderá al Pleno de la entidad local, quien aprobará sus estatutos. Deberán quedar adscritas a una Concejalía, Área u órgano equivalente de la entidad local, si bien, en el caso de las entidades

públicas empresariales, también podrán estarlo a un organismo autónomo local. Excepcionalmente, podrán existir entidades públicas empresariales cuyos estatutos les asignen la función de dirigir o coordinar a otros entes de la misma o distinta naturaleza.

b) El titular del máximo órgano de dirección de los mismos deberá ser un funcionario de carrera o laboral de las Administraciones públicas o un profesional del sector privado, titulados superiores en ambos casos, y con más de cinco años de ejercicio profesional en el segundo. En los municipios señalados en el título X, tendrá la consideración de órgano directivo.

c) En los organismos autónomos locales deberá existir un consejo rector, cuya composición se determinará en sus estatutos.

d) En las entidades públicas empresariales locales deberá existir un consejo de administración, cuya composición se determinará en sus Estatutos. El secretario del Consejo de Administración, que debe ser un funcionario público al que se exija para su ingreso titulación superior, ejercerá las funciones de fe pública y asesoramiento legal de los órganos unipersonales y colegiados de estas entidades.

e) La determinación y modificación de las condiciones retributivas, tanto del personal directivo como del resto del personal, deberán ajustarse en todo caso a las normas que al respecto apruebe el Pleno o la Junta de Gobierno, según corresponda.

f) Estarán sometidos a controles específicos sobre la evolución de los gastos de personal y de la gestión de sus recursos humanos por las correspondientes concejalías, áreas u órganos equivalentes de la entidad local.

g) Su inventario de bienes y derechos se remitirá anualmente a la concejalía, área u órgano equivalente de la entidad local.

h) Será necesaria la autorización de la concejalía, área u órgano equivalente de la entidad local a la que se encuentren adscritos, para celebrar contratos de cuantía superior a las cantidades previamente fijadas por aquélla.

i) Estarán sometidos a un control de eficacia por la concejalía, área u órgano equivalente de la entidad local a la que estén adscritos.

j) Cualquier otra referencia a órganos estatales efectuada en la Ley 6/1997, de 14 de abril, y demás normativa estatal aplicable, se entenderá realizada a los órganos competentes de la entidad local.

Las referencias efectuadas en el presente artículo a la Junta de Gobierno, se entenderán efectuadas al Pleno en los municipios en que no exista aquélla.

2. Los estatutos de los organismos autónomos locales y de las entidades públicas empresariales locales comprenderán los siguientes extremos:

- a) La determinación de los máximos órganos de dirección del organismo, ya sean unipersonales o colegiados, así como su forma de designación, con respeto en todo caso a lo dispuesto en el apartado anterior, con indicación de aquellos actos y resoluciones que agoten la vía administrativa.
- b) Las funciones y competencias del organismo, con indicación de las potestades administrativas generales que éste puede ejercitar.
- c) En el caso de las entidades públicas empresariales, los estatutos también determinarán los órganos a los que se confiera el ejercicio de las potestades administrativas.
- d) El patrimonio que se les asigne para el cumplimiento de sus fines y los recursos económicos que hayan de financiar el organismo.
- e) El régimen relativo a recursos humanos, patrimonio y contratación.
- f) El régimen presupuestario, económico-financiero, de contabilidad, de intervención, control financiero y control de eficacia, que serán, en todo caso, conformes con la legislación sobre las Haciendas Locales y con lo dispuesto en el capítulo III del título X de esta ley.

3. Los estatutos deberán ser aprobados y publicados con carácter previo a la entrada en funcionamiento efectivo del organismo público correspondiente.

Artículo 85 bis introducido por el apartado 3 del artículo primero de Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local («B.O.E.» 17 diciembre). Vigencia: 1 enero 2004"

Artículo 85 ter de la LBRL:

"1. Las sociedades mercantiles locales se regirán íntegramente, cualquiera que sea su forma jurídica, por el ordenamiento jurídico privado, salvo las materias en que les sea de aplicación la normativa presupuestaria, contable, de control financiero, de control de eficacia y contratación, y sin perjuicio de lo señalado en el apartado siguiente de este artículo.

2. La sociedad deberá adoptar una de las formas previstas en el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y en la escritura de constitución constará el capital que deberá ser aportado por las Administraciones Públicas o por las entidades del sector público dependientes de las mismas a las que corresponda su titularidad.

Número 2 del artículo 85 ter redactado por el número veintidós del artículo primero de la Ley 27/2013, de 27 diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local («B.O.E.» 30 diciembre). Vigencia: 31 diciembre 2013

3. Los estatutos determinarán la forma de designación y el funcionamiento de la Junta General y del Consejo de Administración, así como los máximos órganos de dirección de las mismas.

Artículo 85 ter introducido por el apartado 3 del artículo primero de Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local («B.O.E.» 17 diciembre). Vigencia: 1 enero 2004"

Artículo 86 de la LBRL:

"1. Las Entidades Locales podrán ejercer la iniciativa pública para el desarrollo de actividades económicas, siempre que esté garantizado el cumplimiento del objetivo de estabilidad presupuestaria y de la sostenibilidad financiera del ejercicio de sus competencias. En el expediente acreditativo de la conveniencia y oportunidad de la medida habrá de justificarse que la iniciativa no genera riesgo para la sostenibilidad financiera del conjunto de la Hacienda municipal debiendo contener un análisis del mercado, relativo a la oferta y a la demanda existente, a la rentabilidad y a los posibles efectos de la actividad local sobre la concurrencia empresarial.

En cualquier caso, se realizarán necesariamente de forma directa:

- a) La tramitación y aprobación de los actos de ejecución de los instrumentos de planeamiento.
- b) Las actuaciones que impliquen el ejercicio de potestades de policía, intervención, inspección, sanción y expropiación.

Sin perjuicio de lo anterior, las sociedades mercantiles de capital íntegramente público en ningún caso podrán realizar actividades que impliquen el ejercicio de autoridad.

2. En concreto, las Administraciones Públicas podrán:

- a) Asumir la actividad de ejecución y gestión urbanística a través de su organización propia o constituir Gerencias urbanísticas¹⁴⁷ con este objeto, para el mejor desarrollo de las competencias urbanísticas que les correspondan.

Corresponde al pleno de la respectiva Corporación local la aprobación del expediente, que determinará la forma concreta de gestión del servicio.

2. Se declara la reserva en favor de las Entidades Locales de las siguientes actividades o servicios esenciales: abastecimiento domiciliario y depuración de aguas; recogida, tratamiento y aprovechamiento de residuos, y transporte público de viajeros, de conformidad con lo previsto en la legislación sectorial aplicable. El Estado y las Comunidades Autónomas, en el ámbito de sus respectivas competencias, podrán establecer, mediante Ley, idéntica reserva para otras actividades y servicios.

La efectiva ejecución de estas actividades en régimen de monopolio requiere, además del acuerdo de aprobación del pleno de la correspondiente Corporación local, la aprobación por el órgano competente de la Comunidad Autónoma.

3. En todo caso, la Administración del Estado podrá impugnar los actos y acuerdos previstos en este artículo, con arreglo a lo dispuesto en el Capítulo III del Título V de esta Ley, cuando incumplan la legislación de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

Artículo 86 redactado por el número veintitrés del artículo primero de la Ley 27/2013, 27 diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local («B.O.E.» 30 diciembre). Vigencia: 31 diciembre 2013"

Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (LCSP).

¹⁴⁷Artículo 15 del RGU:

"1. Podrán constituir Gerencias de urbanismo las Administraciones Central, Local e Institucional, para el mejor desarrollo de las competencias urbanísticas que el ordenamiento les haya confiado.

2. El régimen de Gerencia urbanística llevará consigo una diferenciación orgánica, funcional o ambas cosas a la vez, respecto de la organización y funciones generales propias del ente público que la constituya.

3. La Gerencia urbanística podrá consistir en un órgano de carácter individual o colegiado o en una Entidad con personalidad y patrimonio propio.

4. En la creación de Gerencias se observarán las previsiones establecidas en cada caso por la legislación peculiar de la Entidad o Entidades que acuerden su constitución.

Artículo 16 del RGU:

"1. Las Gerencias constituidas por la Administración estatal o institucional tendrán por objeto la realización de actividades generales o específicas en todo el territorio nacional o en áreas territoriales determinadas.

2. Las Gerencias podrán tener una duración indefinida o temporal, quedando en este último caso extinguidas al finalizar los trabajos que les hubieren sido encomendados.

3. Las Gerencias urbanísticas de la Administración estatal o institucional podrán asumir, especialmente, las funciones de dirección y ejecución de las obras de acondicionamiento y conservación de las áreas o polígonos residenciales, industriales o de servicios previstos en los planes de ordenación correspondientes.

4. Cualquiera que fuese la forma adoptada para la constitución de las Gerencias, la Administración que las constituya no podrá descentralizar, desconcentrar o delegar en ellas funciones de dirección superior y fiscalización de la gestión que se les encomiende".

Artículo 17 del RGU:

"1. La Administración del Estado podrá constituir y dotar Gerencias de urbanismo de ámbito comarcal, con la función de prestar asistencia técnica permanente a los Municipios comprendidos en el área, en el desarrollo de sus competencias urbanísticas.

2. La constitución y sostenimiento de las Gerencias a que se refiere este artículo podrá realizarse en común por la Administración del Estado y la Diputación Provincial correspondiente, previo el oportuno convenio. Las Gerencias así constituidas se encuadrarán en la organización estatal o provincial, en atención al carácter predominante de los fondos de sostenimiento".

Artículo 18 del RGU:

"1. ...

b) Crear sociedades¹⁴⁸ de capital íntegramente público de duración limitada o por tiempo indefinido para todos o algunos de los fines de redacción, gestión y ejecución del instrumento

Número 1 del artículo 18 derogado por RD 304/1993, de 26 de Febrero, por el que se aprueba la tabla de vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones, en ejecución de la disposición final única del Texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana («B.O.E.» 18 marzo).

2. ...

Número 2 del artículo 18 derogado por RD 304/1993, de 26 de Febrero, por el que se aprueba la tabla de vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones, en ejecución de la disposición final única del Texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana («B.O.E.» 18 marzo).

3. En la Gerencia se integrarán, además, de acuerdo con las posibilidades financieras de la Entidad creadora y, en su caso, de los auxilios económicos con que cuente, los efectivos personales, de carácter pluridisciplinar y especializado, que requiera la función ejecutiva y la de asesoramiento y apoyo a la actuación del Gerente".

Artículo 19 del RGU:

"Los Municipios podrán otorgar a las Gerencias urbanísticas todas o alguna de las facultades siguientes:

a) Funciones instrumentales de carácter técnico, cuya decisión corresponda, en último término, al Ayuntamiento, tales como:

-Elaborar proyectos de Planes de ordenación, estudios de detalle y proyectos de urbanización.

-Ejecutar planes y programas.

-Redactar, tramitar y ejecutar proyectos de expropiación forzosa.

-Preparar y proponer a la aprobación de las autoridades competentes cualquier clase de documentos y proyectos de índole urbanística que deba redactar el Ayuntamiento.

b) Funciones que impliquen ejercicio de autoridad y que le sean transferidas mediante descentralización funcional, como:

-Señalamiento de alineaciones y rasantes.

-Concesión de licencias urbanísticas.

-Expedición de cédulas urbanísticas.

-Ejercicio de la inspección urbanística.

c) La gestión del Patrimonio municipal del suelo, a cuyo fin podrá adquirir, poseer, reivindicar, administrar, gravar y enajenar toda clase de bienes, así como asumir titularidades fiduciarias de disposición, correspondiendo las dominicales al Municipio.

1. Las Gerencias urbanísticas podrán también ser instituidas mediante el acuerdo en común de varios Municipios, por sí solos o, además, con la Diputación Provincial correspondiente, para fines de carácter temporal o permanente.

2. Podrán también crear Gerencias urbanísticas las Entidades municipales de carácter comarcal o metropolitano y las Mancomunidades provinciales, constituidas con sujeción a lo dispuesto en la legislación de régimen local.

3. En uno y otro caso será de aplicación lo dispuesto en los dos artículos precedentes de este Reglamento".

¹⁴⁸Artículo 21 del RGU:

"1. Las Administraciones urbanísticas podrán crear, conjunta o separadamente, sociedades anónimas cuando así convenga a la promoción, gestión o ejecución de actividades urbanísticas. El acuerdo de creación, así como, en su caso, el de participación en la Sociedad ya creada, se regirá por la legislación que a cada Entidad le sea aplicable.

2. Podrá, especialmente, encomendarse a las Sociedades constituidas por las Administraciones urbanísticas:

a) La realización de obras de infraestructura y dotación de servicios en un área o polígono determinados de actuación urbanística.

b) La promoción y gestión de urbanizaciones, con independencia del sistema que se adopte para la elaboración y ejecución del planeamiento urbanístico.

3. ...

Número 3 del artículo 21 derogado por RD 304/1993, de 26 de Febrero, por el que se aprueba la tabla de vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones, en ejecución de la disposición final única del Texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana («B.O.E.» 18 marzo)".

Artículo 22 del RGU:

"1. Podrán también participar las Administraciones urbanísticas en cualesquiera otras Sociedades constituidas, con limitación de responsabilidad por particulares para el desarrollo de fines de naturaleza urbanística.

2. En los supuestos a que este artículo se refiere, la participación administrativa podrá no ser mayoritaria. Si recibiesen especiales atribuciones por parte de la Administración competente, la Sociedad podrá quedar sometida al vínculo específico de control o sujeción que se determine, con la finalidad de adecuar tales atribuciones a los fines de interés público".

Artículo 23 del RGU:

"La Administración competente podrá entregar a las Sociedades urbanizadoras las concesiones de servicio convenientes, a fin de que con su explotación obtengan la retribución de la obra urbanizadora".

Artículo 111 de la LRJSP ("Definición"):

"1. Se entiende por sociedad mercantil estatal aquella sociedad mercantil sobre la que se ejerce control estatal:

a) Bien porque la participación directa, en su capital social de la Administración General del Estado o alguna de las entidades que, conforme a lo dispuesto en el artículo 84, integran el sector público institucional estatal, incluidas las sociedades mercantiles estatales, sea superior al 50 por 100. Para la determinación de este porcentaje, se sumarán las participaciones correspondientes a

la Administración General del Estado y a todas las entidades integradas en el sector público institucional estatal, en el caso de que en el capital social participen varias de ellas.

b) Bien porque la sociedad mercantil se encuentre en el supuesto previsto en el artículo 4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores respecto de la Administración General del Estado o de sus organismos públicos vinculados o dependientes.

2. En la denominación de las sociedades mercantiles que tengan la condición de estatales deberá figurar necesariamente la indicación «sociedad mercantil estatal» o su abreviatura «S.M.E.».

Artículo 112 de la LRJSP ("Principios rectores"):

"La Administración General del Estado y las entidades integrantes del sector público institucional, en cuanto titulares del capital social de las sociedades mercantiles estatales, perseguirán la eficiencia, transparencia y buen gobierno en la gestión de dichas sociedades mercantiles, para lo cual promoverán las buenas prácticas y códigos de conducta adecuados a la naturaleza de cada entidad. Todo ello sin perjuicio de la supervisión general que ejercerá el accionista sobre el funcionamiento de la sociedad mercantil estatal, conforme prevé la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas".

Artículo 113 de la LRJSP ("Régimen jurídico"):

"Las sociedades mercantiles estatales se regirán por lo previsto en esta Ley, por lo previsto en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, y por el ordenamiento jurídico privado, salvo en las materias en que le sea de aplicación la normativa presupuestaria, contable, de personal, de control económico-financiero y de contratación. En ningún caso podrán disponer de facultades que impliquen el ejercicio de autoridad pública, sin perjuicio de que excepcionalmente la ley pueda atribuirle el ejercicio de potestades administrativas".

Artículo 114 de la LRJSP ("Creación y extinción"):

"1. La creación de una sociedad mercantil estatal o la adquisición de este carácter de forma sobrevenida será autorizada mediante acuerdo del Consejo de Ministros que deberá ser acompañado de una propuesta de estatutos y de un plan de actuación que contendrá, al menos:

a) Las razones que justifican la creación de la sociedad por no poder asumir esas funciones otra entidad ya existente, así como la inexistencia de duplicidades. A estos efectos, deberá dejarse constancia del análisis realizado sobre la existencia de órganos o entidades que desarrollan actividades análogas sobre el mismo territorio y población y las razones por las que la creación de la nueva sociedad no entraña duplicidad con entidades existentes.

b) Un análisis que justifique que la forma jurídica propuesta resulta más eficiente frente a la creación de un organismo público u otras alternativas de organización que se hayan descartado.

c) Los objetivos anuales y los indicadores para medirlos.

Al acuerdo de creación de la sociedad mercantil estatal se acompañará un informe preceptivo favorable del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas o la Intervención General de la Administración del Estado, según se determine reglamentariamente, que valorará el cumplimiento de lo previsto en este artículo.

El Programa de Actuación Plurianual que conforme a la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, deben elaborar las sociedades cada año incluirá un plan de actuación anual que servirá de base para el control de eficacia de la sociedad. La falta de aprobación del plan de actuación dentro del plazo anual fijado, por causa imputable a la sociedad y hasta tanto se subsane la omisión, llevará aparejada la paralización de las aportaciones que deban realizarse a favor de la sociedad con cargo a los presupuestos generales del Estado.

2. La liquidación de una sociedad mercantil estatal recaerá en un órgano de la Administración General del Estado o en una entidad integrante del sector público institucional estatal.

La responsabilidad que le corresponda al empleado público como miembro de la entidad u órgano liquidador será directamente asumida por la entidad o la Administración General del Estado que lo designó, quien podrá exigir de oficio al empleado público la responsabilidad que, en su caso, corresponda cuando concurra dolo, culpa o negligencia grave conforme a lo previsto en las leyes administrativas en materia de responsabilidad patrimonial".

Artículo 115 de la LRJSP ("Régimen de responsabilidad aplicable a los miembros de los consejos de administración de las sociedades mercantiles estatales designados por la Administración General del Estado"):

"1. La responsabilidad que le corresponda al empleado público como miembro del consejo de administración será directamente asumida por la Administración General del Estado que lo designó.

2. La Administración General del Estado podrá exigir de oficio al empleado público que designó como miembro del consejo de administración la responsabilidad en que hubiera incurrido por los daños y perjuicios causados en sus bienes o derechos cuando hubiera concurrido dolo, o culpa o negligencia graves, conforme a lo previsto en las leyes administrativas en materia de responsabilidad patrimonial".

Artículo 116 de la LRJSP ("Tutela"):

"1. Al autorizar la constitución de una sociedad mercantil estatal con forma de sociedad anónima, de acuerdo con lo previsto en el artículo 166.2 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, el Consejo de Ministros podrá atribuir a un Ministerio, cuyas competencias guarden una relación específica con el objeto social de la sociedad, la tutela funcional de la misma.

2. En ausencia de esta atribución expresa corresponderá íntegramente al Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas el ejercicio de las facultades que esta Ley y la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, otorgan para la supervisión de la actividad de la sociedad.

3. El Ministerio de tutela ejercerá el control de eficacia e instruirá a la sociedad respecto a las líneas de actuación estratégica y establecerá las prioridades en la ejecución de las mismas, y propondrá su incorporación a los Presupuestos de Explotación y Capital y Programas de Actuación Plurianual, previa conformidad, en cuanto a sus aspectos financieros, de la Dirección General del Patrimonio del Estado si se trata de sociedades cuyo capital corresponda íntegramente a la Administración General del Estado, o del organismo público que sea titular de su capital.

de planeamiento; de consultoría y asistencia técnica; de prestación de servicios y de actividad urbanizadora y edificatoria, y de gestión y explotación de las obras resultantes.

c) Suscribir convenios de colaboración con otras Administraciones, organismos de ellas dependientes o entidades por ellas fundadas o controladas; constituir consorcios urbanísticos, y transferir o delegar competencias propias en otras Administraciones, organismos de ellas dependientes o entidades por ellas fundadas o controladas para el desarrollo de la actividad de ejecución y conforme a la misma legislación a que se refiere el apartado anterior.

3. Especialmente, para la gestión indirecta, las Administraciones Públicas podrán:

a) Conceder la actividad de ejecución conforme a las reglas de esta Ley y sobre la base del pertinente pliego de condiciones, en cuyo caso el concesionario¹⁴⁹ podrá asumir la condición de beneficiario en la expropiación.

4. En casos excepcionales, debidamente justificados, el titular del departamento al que corresponda su tutela podrá dar instrucciones a las sociedades, para que realicen determinadas actividades, cuando resulte de interés público su ejecución.

5. Cuando las instrucciones que imparta el Ministerio de tutela impliquen una variación de los Presupuestos de Explotación y Capital de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, el órgano de administración no podrá iniciar la cumplimentación de la instrucción sin contar con la autorización del órgano competente para efectuar la modificación correspondiente.

6. En este caso, los administradores de las sociedades a las que se hayan impartido estas instrucciones actuarán diligentemente para su ejecución, y quedarán exonerados de la responsabilidad prevista en el artículo 236 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, si del cumplimiento de dichas instrucciones se derivaren consecuencias lesivas".

Artículo 117 de la LRJSP ("Régimen presupuestario, de contabilidad, control económico-financiero y de personal"):

"1. Las sociedades mercantiles estatales elaborarán anualmente un presupuesto de explotación y capital y un plan de actuación que forma parte del Programa Plurianual, que se integrarán con el Presupuesto General del Estado. El Programa contendrá la revisión trienal del plan de creación a que se refiere el artículo 85.

2. Las sociedades mercantiles estatales formularán y rendirán sus cuentas de acuerdo con los principios y normas de contabilidad recogidos en el Código de Comercio y el Plan General de Contabilidad y disposiciones que lo desarrollan.

3. Sin perjuicio de las competencias atribuidas al Tribunal de Cuentas, la gestión económico financiera de las sociedades mercantiles estatales estará sometida al control de la Intervención General de la Administración del Estado.

4. El personal de las sociedades mercantiles estatales, incluido el que tenga condición de directivo, se regirá por el Derecho laboral, así como por las normas que le sean de aplicación en función de su adscripción al sector público estatal, incluyendo siempre entre las mismas la normativa presupuestaria, especialmente lo que se establezca en las Leyes de Presupuestos Generales del Estado".

¹⁴⁹ **Artículo 2 de la LEF:**

"1. La expropiación forzosa sólo podrá ser acordada por el Estado, la Provincia y el Municipio.

2. Además podrán ser beneficiarios de la expropiación forzosa por causa de utilidad pública las entidades y concesionarios a los que se reconozca legalmente esta condición.

3. Por causa de interés social podrá ser beneficiario, aparte de las indicadas, cualquier persona natural o jurídica en la que concurran los requisitos señalados por la Ley especial necesaria a estos efectos".

Artículo 5 del Decreto de 26 de abril de 1957, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa (REF).

"1. Corresponderá a las personas o entidades que ostenten la condición de beneficiarios de la expropiación forzosa solicitar de la respectiva Administración expropiante la iniciación del expediente expropiatorio en su favor, para lo que deberán justificar plenamente la procedencia legal de la expropiación y su cualidad de beneficiarios, pudiendo la Administración expropiante pedirles cuantas justificaciones estime pertinentes y efectuar por sus propios medios las comprobaciones necesarias.

2. En el curso del expediente tendrán atribuidas los beneficiarios las siguientes facultades y obligaciones:

1.º Como parte en el expediente expropiatorio, impulsar el procedimiento e informar a su arbitrio sobre las incidencias y pronunciamientos del mismo.

2.º Formular la relación a que se refiere el artículo 17 de la Ley.

3.º Convenir libremente con el expropiado la adquisición amistosa a que se refiere el artículo 24 de la Ley.

4.º Actuar en la pieza separada de justiprecio, a los efectos de presentar la hoja de aprecio a que se refiere el artículo 30 de la Ley, y de aceptar o rechazar la valoración propuesta por los propietarios.

5.º Pagar o consignar, en su caso, la cantidad fijada como justo precio.

6.º Abonar las indemnizaciones de demora que legalmente procedan por retrasos que le sean imputables.

7.º Las obligaciones y derechos derivados de la reversión.

8.º Los demás derechos y obligaciones establecidos en la Ley y en este Reglamento".

b) Crear sociedades de capital mixto de duración limitada o por tiempo indefinido para todos o algunos de los fines previstos en la letra b) del apartado anterior. En estas sociedades, la Administración Pública habrá de ostentar la participación mayoritaria o, en todo caso, ejercer el control efectivo o la posición decisiva en el funcionamiento de la misma.

Artículo 91 Gerencias urbanísticas

1. Las Gerencias urbanísticas constituidas por las Administraciones Públicas podrán tener por objeto la realización de actividades, generales o específicas, en materia de urbanismo en todo el ámbito territorial que sea competencia de la Administración correspondiente o en áreas territoriales determinadas del mismo.

2. La creación de una Gerencia urbanística llevará consigo una diferenciación orgánica o funcional, o ambas a la vez, respecto de la organización y funciones generales propias de la Administración que la constituya, pudiendo consistir en un órgano de carácter individual o colegiado o en una entidad con personalidad y patrimonio propio y tener una duración indefinida o temporal, quedando en este último caso extinguidas al finalizar los trabajos que les hubieran sido encomendados.

3. En la creación y regulación de las Gerencias urbanísticas se cumplirán las previsiones establecidas por la legislación aplicable a la Administración que acuerde su constitución. No obstante, cualquiera que sea la forma adoptada para la constitución de las Gerencias, la Administración que las constituya no podrá descentralizar, desconcentrar o delegar en ellas funciones de dirección superior y fiscalización de la gestión encomendada.

Número 3 del artículo 91 redactado por el apartado 25 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

4. Sin perjuicio de la forma y el alcance que se establezca reglamentariamente, las Administraciones podrán otorgar a las Gerencias urbanísticas, de entre las que sean de su competencia, todas o algunas de las facultades siguientes:

a) Funciones instrumentales de carácter técnico como redactar, en su caso ejecutar, y proponer a la aprobación de las autoridades competentes cualquier clase de documentos, instrumentos de planeamiento o proyectos de índole urbanística, cuya decisión corresponda a la Administración que la constituya o a la distinta actuante.

b) Funciones que impliquen ejercicio de autoridad y que le sean transferidas mediante descentralización funcional, como señalamiento de alineaciones y rasantes, concesión de licencias urbanísticas, expedición de cédulas urbanísticas y ejercicio de la inspección urbanística.

c) La gestión del correspondiente patrimonio público de suelo, a cuyo fin podrán adquirir, poseer, administrar, gravar y enajenar toda clase de bienes, así como asumir la titularidad fiduciaria de disposición sobre los mismos.

Artículo 92 Convenios interadministrativos de colaboración

1. Las Administraciones Públicas y sus organismos y entidades dependientes, vinculados o adscritos, así como los consorcios y las entidades mercantiles creados por aquéllas podrán

suscribir convenios de colaboración¹⁵⁰, en los términos autorizados por la legislación de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y de régimen local y por esta Ley.

2. En el marco de lo establecido en el artículo 4 de esta Ley, los convenios a que se refiere el apartado anterior, además de la contribución al sostenimiento económico de órganos u organismos de ámbito comarcal o supramunicipal para la prestación de asistencia técnica y administrativa a los municipios en materia de ordenación urbanística, podrán tener por objeto todos o algunos de los siguientes fines:

- a) Redacción, gestión y ejecución del planeamiento.
- b) Consultoría y asistencia técnica.
- c) Prestación de servicios.
- d) Actividad urbanizadora y edificatoria, gestión y explotación de las obras resultantes.

Artículo 93 Consorcios urbanísticos

1. Los consorcios constituidos entre las Administraciones según lo dispuesto en el artículo 90.2.c) limitarán sus funciones y actividades a la esfera de competencias de las Administraciones consorciadas. El régimen jurídico de los consorcios constituidos por entidades locales será el previsto en la legislación vigente en esta materia¹⁵¹.

¹⁵⁰ Artículo 9.3 del TRLSRU ("Participación pública y privada en las actuaciones de transformación urbanística y en las edificatorias"):

"En las actuaciones de iniciativa pública en el medio urbano, la Administración resolverá si ejecuta las obras directamente o si procede a su adjudicación por medio de la convocatoria de un concurso público, en cuyo caso, las bases determinarán los criterios aplicables para su adjudicación y el porcentaje mínimo de techo edificado que se atribuirá a los propietarios del inmueble objeto de la sustitución forzosa, en régimen de propiedad horizontal. En dichos concursos podrán presentar ofertas cualesquiera personas físicas o jurídicas, interesadas en asumir la gestión de la actuación, incluyendo los propietarios que formen parte del correspondiente ámbito. A tales efectos, éstos deberán constituir previamente una asociación administrativa que se registrará por lo dispuesto en la legislación de ordenación territorial y urbanística, en relación con las Entidades Urbanísticas de Conservación. La adjudicación del concurso tendrá en cuenta, con carácter preferente, aquellas alternativas u ofertas que propongan términos adecuadamente ventajosos para los propietarios afectados, salvo en el caso de incumplimiento de la función social de la propiedad o de los plazos establecidos para su ejecución, estableciendo incentivos, atrayendo inversión y ofreciendo garantías o posibilidades de colaboración con los mismos; y aquellas que produzcan un mayor beneficio para la colectividad en su conjunto y propongan obras de eliminación de las situaciones de infravivienda, de cumplimiento del deber legal de conservación, de garantía de la accesibilidad universal, o de mejora de la eficiencia energética.

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".

¹⁵¹ Artículo 12 del RGU:

"1. Las Administraciones públicas podrán consorciarse para el desarrollo de fines propios de la gestión y ejecución de actividades urbanísticas.

2. A los Consorcios se podrán incorporar particulares, previo convenio acerca de las bases que hayan de regir su actuación.

3. Tanto el acuerdo a que se refiere el número anterior, como los demás actos necesarios para la constitución definitiva del Consorcio, requerirán:

a) Que la actividad cuyo desarrollo se aborda en común esté dentro de la esfera de capacidad de los sujetos consorciados.

b) Que cada uno de dichos sujetos cumpla los requisitos que la legislación que le sea aplicable establezca como necesarios para obligarse contractualmente y para disponer de fondos de su propiedad o a su cargo".

Artículo 13 del RGU:

"Los Consorcios urbanísticos pueden tener por objeto una o varias de las finalidades siguientes:

a) Elaborar estudios y realizar trabajos de promoción urbanística de áreas, zonas o polígonos determinados.

b) Abordar la formación y ejecución de Planes parciales o especiales y programas de actuación urbanística.

-
- c) Unificar tareas de gestión del desarrollo urbanístico de áreas o de polígonos, aunque sea sin asumir de modo directo funciones de ejecución del planeamiento, colaborando con la Administración o Administraciones urbanísticas que sean competentes por razón de la materia o del territorio.
 - d) Realizar obras de infraestructura urbanística.
 - e) Crear o gestionar servicios complementarios de urbanizaciones.
 - f) Cuidar de la conservación de nuevas urbanizaciones, gestionando de modo unificado las competencias o deberes propios de los miembros del Consorcio".

Artículo 14 del RGU:

- "1. Los Consorcios urbanísticos realizarán sus actividades en nombre propio o en nombre de los sujetos consorciados, según las disposiciones establecidas en sus bases de constitución.
- 2. Los entes consorciados podrán encomendar al Consorcio cualesquiera otras actividades cuyo ejercicio no tenga el carácter de intransferible, según lo que al respecto disponga la legislación en cada caso aplicable.
- 3. En ningún caso podrá delegarse en el Consorcio la potestad de establecer tributos, pero sí se le podrá encomendar la recaudación unificada de aquellos que graven el suelo o su aprovechamiento, pudiendo en este caso recurrir a la vía de apremio.
- 4. Los entes consorciados no pueden delegar en el Consorcio la potestad expropiatoria, si bien pueden encomendarle la gestión de las expropiaciones que los mismos acuerden.
- 5. Cuando el Consorcio establezca servicios susceptibles de aprovechamiento individualizado, podrá imponer y recaudar las contraprestaciones correspondientes".

Artículo 118 de la LRJSP ("Definición y actividades propias"):

- "1. Los consorcios son entidades de derecho público, con personalidad jurídica propia y diferenciada, creadas por varias Administraciones Públicas o entidades integrantes del sector público institucional, entre sí o con participación de entidades privadas, para el desarrollo de actividades de interés común a todas ellas dentro del ámbito de sus competencias.
- 2. Los consorcios podrán realizar actividades de fomento, prestacionales o de gestión común de servicios públicos y cuantas otras estén previstas en las leyes.
- 3. Los consorcios podrán utilizarse para la gestión de los servicios públicos, en el marco de los convenios de cooperación transfronteriza en que participen las Administraciones españolas, y de acuerdo con las previsiones de los convenios internacionales ratificados por España en la materia.
- 4. En la denominación de los consorcios deberá figurar necesariamente la indicación «consorcio» o su abreviatura «C»".

Artículo 119 de la LRJSP ("Régimen jurídico"):

- "1. Los consorcios se regirán por lo establecido en esta Ley, en la normativa autonómica de desarrollo y sus estatutos.
- 2. En lo no previsto en esta Ley, en la normativa autonómica aplicable, ni en sus Estatutos sobre el régimen del derecho de separación, disolución, liquidación y extinción, se estará a lo previsto en el Código Civil sobre la sociedad civil, salvo el régimen de liquidación, que se someterá a lo dispuesto en el artículo 97, y en su defecto, el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.
- 3. Las normas establecidas en la Ley 7/1985, de 2 de abril, y en la Ley 27/2013, de 21 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local sobre los Consorcios locales tendrán carácter supletorio respecto a lo dispuesto en esta Ley".

Artículo 120 de la LRJSP ("Régimen de adscripción"):

- "1. Los estatutos de cada consorcio determinarán la Administración Pública a la que estará adscrito de conformidad con lo previsto en este artículo.
- 2. De acuerdo con los siguientes criterios, ordenados por prioridad en su aplicación y referidos a la situación en el primer día del ejercicio presupuestario, el consorcio quedará adscrito, en cada ejercicio presupuestario y por todo este periodo, a la Administración Pública que:
 - a) Disponga de la mayoría de votos en los órganos de gobierno.
 - b) Tenga facultades para nombrar o destituir a la mayoría de los miembros de los órganos ejecutivos.
 - c) Tenga facultades para nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del personal directivo.
 - d) Disponga de un mayor control sobre la actividad del consorcio debido a una normativa especial.
 - e) Tenga facultades para nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del órgano de gobierno.
 - f) Financie en más de un cincuenta por ciento, en su defecto, en mayor medida la actividad desarrollada por el consorcio, teniendo en cuenta tanto la aportación del fondo patrimonial como la financiación concedida cada año.
 - g) Ostente el mayor porcentaje de participación en el fondo patrimonial.
 - h) Tenga mayor número de habitantes o extensión territorial dependiendo de si los fines definidos en el estatuto están orientados a la prestación de servicios a las personas, o al desarrollo de actuaciones sobre el territorio.
- El Pleno del Tribunal Constitucional, por Providencia de 19 de julio de 2016, ha acordado admitir a trámite el recurso de inconstitucionalidad núm. 3774-2016, contra los artículos 39; 49 h), párrafo segundo, y por conexión, la disposición adicional octava, 1; 52.2 desde «teniendo en cuenta» hasta el final del apartado; 81.3; 83.2.c y, por conexión, la disposición adicional octava, 2; 120.2; 121; 122; 126; 129.2; 157.3, último párrafo, y por conexión con los citados preceptos, la disposición final decimocuarta de la presente Ley («B.O.E.» 1 agosto).
- 3. En el supuesto de que participen en el consorcio entidades privadas, el consorcio no tendrá ánimo de lucro y estará adscrito a la Administración Pública que resulte de acuerdo con los criterios establecidos en el apartado anterior.
- 4. Cualquier cambio de adscripción a una Administración Pública, cualquiera que fuere su causa, conllevará la modificación de los estatutos del consorcio en un plazo no superior a seis meses, contados desde el inicio del ejercicio presupuestario siguiente a aquel en se produjo el cambio de adscripción".

Artículo 121 de la LRJSP ("Régimen de personal"):

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COAATGR

Página 179

"El personal al servicio de los consorcios podrá ser funcionario o laboral y habrá de proceder exclusivamente de las Administraciones participantes. Su régimen jurídico será el de la Administración Pública de adscripción y sus retribuciones en ningún caso podrán superar las establecidas para puestos de trabajo equivalentes en aquella. Excepcionalmente, cuando no resulte posible contar con personal procedente de las Administraciones participantes en el consorcio en atención a la singularidad de las funciones a desempeñar, el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, u órgano competente de la Administración a la que se adscriba el consorcio, podrá autorizar la contratación directa de personal por parte del consorcio para el ejercicio de dichas funciones.

El Pleno del Tribunal Constitucional, por Providencia de 19 de julio de 2016, ha acordado admitir a trámite el recurso de inconstitucionalidad núm. 3774-2016, contra los artículos 39; 49 h), párrafo segundo, y por conexión, la disposición adicional octava, 1; 52.2 desde «teniendo en cuenta» hasta el final del apartado; 81.3; 83.2.c y, por conexión, la disposición adicional octava, 2; 120.2; 121; 122; 126; 129.2; 157.3, último párrafo, y por conexión con los citados preceptos, la disposición final decimocuarta de la presente Ley («B.O.E.» 1 agosto)".

Artículo 122 de la LRJSP ("Régimen presupuestario, de contabilidad, control económico-financiero y patrimonial"):

"1. Los consorcios estarán sujetos al régimen de presupuestación, contabilidad y control de la Administración Pública a la que estén adscritos, sin perjuicio de su sujeción a lo previsto en la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril.

2. A efectos de determinar la financiación por parte de las Administraciones consorciadas, se tendrán en cuenta tanto los compromisos estatutarios o convencionales existentes como la financiación real, mediante el análisis de los desembolsos efectivos de todas las aportaciones realizadas.

3. En todo caso, se llevará a cabo una auditoría de las cuentas anuales que será responsabilidad del órgano de control de la Administración a la que se haya adscrito el consorcio.

4. Los consorcios deberán formar parte de los presupuestos e incluirse en la cuenta general de la Administración Pública de adscripción.

5. Los consorcios se regirán por las normas patrimoniales de la Administración Pública a la que estén adscritos.

El Pleno del Tribunal Constitucional, por Providencia de 19 de julio de 2016, ha acordado admitir a trámite el recurso de inconstitucionalidad núm. 3774-2016, contra los artículos 39; 49 h), párrafo segundo, y por conexión, la disposición adicional octava, 1; 52.2 desde «teniendo en cuenta» hasta el final del apartado; 81.3; 83.2.c y, por conexión, la disposición adicional octava, 2; 120.2; 121; 122; 126; 129.2; 157.3, último párrafo, y por conexión con los citados preceptos, la disposición final decimocuarta de la presente Ley («B.O.E.» 1 agosto)".

Artículo 123 de la LRJSP ("Creación"):

"1. Los consorcios se crearán mediante convenio suscrito por las Administraciones, organismos públicos o entidades participantes.

2. En los consorcios en los que participe la Administración General del Estado o sus organismos públicos y entidades vinculados o dependientes se requerirá:

a) Que su creación se autorice por ley.

b) El convenio de creación precisará de autorización previa del Consejo de Ministros. La competencia para la suscripción del convenio no podrá ser objeto de delegación, y corresponderá al titular del departamento ministerial participante, y en el ámbito de los organismos autónomos, al titular del máximo órgano de dirección del organismo, previo informe del Ministerio del que dependa o al que esté vinculado.

c) Del convenio formarán parte los estatutos, un plan de actuación, de conformidad con lo previsto en el artículo 92, y una proyección presupuestaria trienal, además del informe preceptivo favorable del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. El convenio suscrito junto con los estatutos, así como sus modificaciones, serán objeto de publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Artículo 124 de la LRJSP ("Contenido de los estatutos"):

"Los estatutos de cada consorcio determinarán la Administración Pública a la que estará adscrito, así como su régimen orgánico, funcional y financiero de acuerdo con lo previsto en esta Ley, y, al menos, los siguientes aspectos:

a) Sede, objeto, fines y funciones.

b) Identificación de participantes en el consorcio así como las aportaciones de sus miembros. A estos efectos, en aplicación del principio de responsabilidad previsto en el artículo 8 de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, los estatutos incluirán cláusulas que limiten las actividades del consorcio si las entidades consorciadas incumplieran los compromisos de financiación o de cualquier otro tipo, así como fórmulas tendentes al aseguramiento de las cantidades comprometidas por las entidades consorciadas con carácter previo a la realización de las actividades presupuestadas.

c) Órganos de gobiernos y administración, así como su composición y funcionamiento, con indicación expresa del régimen de adopción de acuerdos. Podrán incluirse cláusulas que contemplen la suspensión temporal del derecho de voto o a la participación en la formación de los acuerdos cuando las Administraciones o entidades consorciadas incumplan manifiestamente sus obligaciones para con el consorcio, especialmente en lo que se refiere a los compromisos de financiación de las actividades del mismo.

d) Causas de disolución".

Artículo 125 de la LRJSP ("Causas y procedimiento para el ejercicio del derecho de separación de un consorcio"):

"1. Los miembros de un consorcio, al que le resulte de aplicación lo previsto en esta Ley o en la Ley 7/1985, de 2 de abril, podrán separarse del mismo en cualquier momento siempre que no se haya señalado término para la duración del consorcio. Cuando el consorcio tenga una duración determinada, cualquiera de sus miembros podrá separarse antes de la finalización del plazo si alguno de los miembros del consorcio hubiera incumplido alguna de sus obligaciones estatutarias y, en particular, aquellas que impidan cumplir con el fin para el que fue creado el consorcio, como es la obligación de realizar aportaciones al fondo patrimonial.

Número 1 del artículo 93 redactado por el apartado 26 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

Cuando un municipio deje de prestar un servicio, de acuerdo con lo previsto en la Ley 7/1985, de 2 de abril, y ese servicio sea uno de los prestados por el Consorcio al que pertenece, el municipio podrá separarse del mismo.

2. El derecho de separación habrá de ejercitarse mediante escrito notificado al máximo órgano de gobierno del consorcio. En el escrito deberá hacerse constar, en su caso, el incumplimiento que motiva la separación si el consorcio tuviera duración determinada, la formulación de requerimiento previo de su cumplimiento y el transcurso del plazo otorgado para cumplir tras el requerimiento".

Artículo 126 de la LRJSP ("Efectos del ejercicio del derecho de separación de un consorcio"):

"1. El ejercicio del derecho de separación produce la disolución del consorcio salvo que el resto de sus miembros, de conformidad con lo previsto en sus estatutos, acuerden su continuidad y sigan permaneciendo en el consorcio, al menos, dos Administraciones, o entidades u organismos públicos vinculados o dependientes de más de una Administración.

2. Cuando el ejercicio del derecho de separación no conlleve la disolución del consorcio se aplicarán las siguientes reglas:

a) Se calculará la cuota de separación que corresponda a quien ejercite su derecho de separación, de acuerdo con la participación que le hubiera correspondido en el saldo resultante del patrimonio neto, de haber tenido lugar la liquidación, teniendo en cuenta el criterio de reparto dispuesto en los estatutos.

A falta de previsión estatutaria, se considerará cuota de separación la que le hubiera correspondido en la liquidación. En defecto de determinación de la cuota de liquidación se tendrán en cuenta, tanto el porcentaje de las aportaciones al fondo patrimonial del consorcio que haya efectuado quien ejerce el derecho de separación, como la financiación concedida cada año. Si el miembro del consorcio que se separa no hubiere realizado aportaciones por no estar obligado a ello, el criterio de reparto será la participación en los ingresos que, en su caso, hubiera recibido durante el tiempo que ha pertenecido al consorcio.

Se acordará por el consorcio la forma y condiciones en que tendrá lugar el pago de la cuota de separación, en el supuesto en que esta resulte positiva, así como la forma y condiciones del pago de la deuda que corresponda a quien ejerce el derecho de separación si la cuota es negativa.

La efectiva separación del consorcio se producirá una vez determinada la cuota de separación, en el supuesto en que ésta resulte positiva, o una vez se haya pagado la deuda, si la cuota es negativa.

b) Si el consorcio estuviera adscrito, de acuerdo con lo previsto en la Ley, a la Administración que ha ejercido el derecho de separación, tendrá que acordarse por el consorcio a quien se adscribe, de las restantes Administraciones o entidades u organismos públicos vinculados o dependientes de una Administración que permanecen en el consorcio, en aplicación de los criterios establecidos en la Ley.

El Pleno del Tribunal Constitucional, por Providencia de 19 de julio de 2016, ha acordado admitir a trámite el recurso de inconstitucionalidad núm. 3774-2016, contra los artículos 39; 49 h), párrafo segundo, y por conexión, la disposición adicional octava, 1; 52.2 desde «teniendo en cuenta» hasta el final del apartado; 81.3; 83.2.c y, por conexión, la disposición adicional octava, 2; 120.2; 121; 122; 126; 129.2; 157.3, último párrafo, y por conexión con los citados preceptos, la disposición final decimocuarta de la presente Ley («B.O.E.» 1 agosto)".

Artículo 127 de la LRJSP ("Disolución del consorcio"):

"1. La disolución del consorcio produce su liquidación y extinción. En todo caso será causa de disolución que los fines para los que fue creado el consorcio hayan sido cumplidos.

2. El máximo órgano de gobierno del consorcio al adoptar el acuerdo de disolución nombrará un liquidador que será un órgano o entidad, vinculada o dependiente, de la Administración Pública a la que el consorcio esté adscrito.

La responsabilidad que le corresponda al empleado público como miembro de la entidad u órgano liquidador será directamente asumida por la entidad o la Administración Pública que lo designó, quien podrá exigir de oficio al empleado público la responsabilidad que, en su caso, corresponda cuando haya concurrido dolo, culpa o negligencia graves conforme a lo previsto en las leyes administrativas en materia de responsabilidad patrimonial.

3. El liquidador calculará la cuota de liquidación que corresponda a cada miembro del consorcio de conformidad con lo previsto en los estatutos. Si no estuviera previsto en los estatutos, se calculará la mencionada cuota de acuerdo con la participación que le corresponda en el saldo resultante del patrimonio neto tras la liquidación, teniendo en cuenta que el criterio de reparto será el dispuesto en los estatutos.

A falta de previsión estatutaria, se tendrán en cuenta tanto el porcentaje de las aportaciones que haya efectuado cada miembro del consorcio al fondo patrimonial del mismo como la financiación concedida cada año. Si alguno de los miembros del consorcio no hubiere realizado aportaciones por no estar obligado a ello, el criterio de reparto será la participación en los ingresos que, en su caso, hubiera recibido durante el tiempo que ha pertenecido en el consorcio.

4. Se acordará por el consorcio la forma y condiciones en que tendrá lugar el pago de la cuota de liquidación en el supuesto en que ésta resulte positiva.

5. Las entidades consorciadas podrán acordar, con la mayoría que se establezca en los estatutos, o a falta de previsión estatutaria por unanimidad, la cesión global de activos y pasivos a otra entidad del sector público jurídicamente adecuada con la finalidad de mantener la continuidad de la actividad y alcanzar los objetivos del consorcio que se extingue. La cesión global de activos y pasivos implicará la extinción sin liquidación del consorcio cedente".

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COAATGR

Página 181

2. A los consorcios podrán incorporarse personas privadas, cuando ello sea adecuado para el cumplimiento de sus fines y previa suscripción de convenio en el que se especifiquen las bases de su participación. La participación de personas privadas, conforme a lo previsto en la legislación general, en ningún caso podrá ser mayoritaria, ni dar lugar a que controlen o tengan una posición decisiva en el funcionamiento del consorcio.

3. La aprobación de los estatutos del consorcio, en la forma establecida legalmente, determinará la atribución a éste de las competencias administrativas pertenecientes a las Administraciones consorciadas que en dichos estatutos se especifiquen. En ningún caso podrá atribuirse a los consorcios:

a) La competencia para establecer o determinar tributos; pero sí la de su gestión y recaudación, así como la del establecimiento de precios públicos y su percepción.

b) La competencia para expropiar; pero sí la gestión administrativa de todas las operaciones expropiatorias.

4. Los consorcios podrán crear entidades mercantiles de capital íntegramente público o mixto.

5. La creación de los consorcios y sus estatutos se publicarán, para su eficacia, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Artículo 94 Delegación intersubjetiva de competencias

1. Toda delegación de competencias entre Administraciones Públicas¹⁵² habilitará para el pleno ejercicio de éstas mientras no se produzca su revocación, debiéndose contemplar los medios

¹⁵² Artículo 9 de la LRJSP ("Delegación de competencias"):

"1. Los órganos de las diferentes Administraciones Públicas podrán delegar el ejercicio de las competencias que tengan atribuidas en otros órganos de la misma Administración, aun cuando no sean jerárquicamente dependientes, o en los Organismos públicos o Entidades de Derecho Público vinculados o dependientes de aquéllas.

En el ámbito de la Administración General del Estado, la delegación de competencias deberá ser aprobada previamente por el órgano ministerial de quien dependa el órgano delegante y en el caso de los Organismos públicos o Entidades vinculados o dependientes, por el órgano máximo de dirección, de acuerdo con sus normas de creación. Cuando se trate de órganos no relacionados jerárquicamente será necesaria la aprobación previa del superior común si ambos pertenecen al mismo Ministerio, o del órgano superior de quien dependa el órgano delegado, si el delegante y el delegado pertenecen a diferentes Ministerios. Asimismo, los órganos de la Administración General del Estado podrán delegar el ejercicio de sus competencias propias en sus Organismos públicos y Entidades vinculados o dependientes, cuando resulte conveniente para alcanzar los fines que tengan asignados y mejorar la eficacia de su gestión. La delegación deberá ser previamente aprobada por los órganos de los que dependan el órgano delegante y el órgano delegado, o aceptada por este último cuando sea el órgano máximo de dirección del Organismo público o Entidad vinculado o dependiente.

2. En ningún caso podrán ser objeto de delegación las competencias relativas a:

a) Los asuntos que se refieran a relaciones con la Jefatura del Estado, la Presidencia del Gobierno de la Nación, las Cortes Generales, las Presidencias de los Consejos de Gobierno de las Comunidades Autónomas y las Asambleas Legislativas de las Comunidades Autónomas.

b) La adopción de disposiciones de carácter general.

c) La resolución de recursos en los órganos administrativos que hayan dictado los actos objeto de recurso.

d) Las materias en que así se determine por norma con rango de Ley.

3. Las delegaciones de competencias y su revocación deberán publicarse en el «Boletín Oficial del Estado», en el de la Comunidad Autónoma o en el de la Provincia, según la Administración a que pertenezca el órgano delegante, y el ámbito territorial de competencia de éste.

4. Las resoluciones administrativas que se adopten por delegación indicarán expresamente esta circunstancia y se considerarán dictadas por el órgano delegante.

5. Salvo autorización expresa de una Ley, no podrán delegarse las competencias que se ejerzan por delegación.

No constituye impedimento para que pueda delegarse la competencia para resolver un procedimiento la circunstancia de que la norma reguladora del mismo prevea, como trámite preceptivo, la emisión de un dictamen o informe; no obstante, no podrá

personales, materiales y económicos necesarios para su adecuado ejercicio. La delegación, y en su caso la revocación, precisan para su eficacia de la publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

2. Pueden ser beneficiarios de delegaciones intersubjetivas, además de las Administraciones Territoriales, las Entidades Públicas de carácter gerencial por éstas creadas y los consorcios urbanísticos.

3. Los actos dictados en ejercicio de la delegación se imputarán jurídicamente al delegante, sin perjuicio de que éste y la entidad delegada respondan patrimonialmente de forma solidaria por las lesiones que puedan derivarse de dichos actos.

Sección Cuarta

Convenios urbanísticos de gestión

Artículo 95 Convenios urbanísticos de gestión

1. La Administración de la Junta de Andalucía y los municipios, así como las Entidades Públicas adscritas o dependientes de una y otros y los consorcios creados por tales Administraciones, podrán suscribir en el ámbito de sus competencias, conjunta o separadamente, convenios con personas públicas y privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos afectados, para determinar las condiciones y los términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico en vigor en el momento de la celebración del convenio.

2. Los convenios a que se refiere el párrafo anterior tendrán, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo. Su negociación, tramitación, celebración y cumplimiento se regirán por los principios de transparencia y publicidad, y de acuerdo con las siguientes reglas:

1.^a El destino de la cesión del aprovechamiento urbanístico será el señalado en el artículo 30.2 de esta Ley sobre convenios urbanísticos de planeamiento.

2.^a Los convenios que tengan por finalidad la elección o sustitución del sistema de ejecución, la fijación de sus bases, o incluyan entre sus compromisos algunos de los objetos establecidos para la reparcelación, según lo dispuesto en el artículo 100.2 de esta Ley, deberán ser sometidos antes de su firma a información pública por un plazo de veinte días.

3.^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 por la Administración tras su firma en los términos previstos en el artículo 41.3 de esta Ley. Dicho acuerdo, junto con el convenio, se incluirán en un registro público de carácter administrativo.

Sección Quinta

Los presupuestos de cualquier actividad de ejecución

delegarse la competencia para resolver un procedimiento una vez que en el correspondiente procedimiento se haya emitido un dictamen o informe preceptivo acerca del mismo.

6. La delegación será revocable en cualquier momento por el órgano que la haya conferido.

7. El acuerdo de delegación de aquellas competencias atribuidas a órganos colegiados, para cuyo ejercicio se requiera un quórum o mayoría especial, deberá adoptarse observando, en todo caso, dicho quórum o mayoría".

Artículo 96 Presupuestos de la ejecución

1. El desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico idóneo conforme a esta Ley para establecer la ordenación pormenorizada en la clase de suelo de que se trate¹⁵³.

a) En suelo urbano consolidado, en suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada y en el urbanizable ordenado, será suficiente la aprobación del Plan General de Ordenación Urbanística o, en su caso, del Plan de Ordenación Intermunicipal.

b) En suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada y en suelo urbanizable sectorizado se requerirá la previa aprobación del Plan Parcial de Ordenación del sector correspondiente o, cuando se trate de áreas de reforma interior, la del correspondiente Plan Especial o Estudio de Detalle.

c) En el suelo urbanizable no sectorizado sólo podrá actuarse mediante la aprobación del Plan de Sectorización y, cuando éste no contenga la ordenación pormenorizada, de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación para su ejecución.

d) La ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales o, cuando así esté previsto en el instrumento de planeamiento, en el seno de la correspondiente unidad de ejecución.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en el suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado, a los efectos del establecimiento del sistema de actuación, podrán efectuarse los actos jurídicos de ejecución necesarios, siempre que la unidad de ejecución haya sido delimitada y se haya procedido a la elección del sistema de actuación, que deberá incluir las bases orientativas para su ejecución relativas, al menos, a calidades, plazos y el diseño urbano, con el alcance necesario para calcular los gastos de urbanización imputables a la actuación¹⁵⁴.

¹⁵³Artículo 31 del RGU:

"1. Para la ejecución de los Planes generales en suelo urbano será suficiente que éstos contengan los requisitos señalados en el artículo 12.2.1 de la Ley del Suelo.

2. Las actuaciones en suelo urbanizable programado requieren la previa aprobación del Plan parcial del sector correspondiente.

3. En el suelo urbanizable no programado sólo podrá actuarse mediante la aprobación de programas de actuación urbanística y de los correspondientes Planes parciales para su ejecución.

4. La ejecución de los sistemas generales integrantes de la estructura general y orgánica del territorio se llevará a cabo bien directamente, mediante la aprobación de Planes especiales, bien mediante su inclusión en los sectores correspondientes para su desarrollo en Planes parciales.

Téngase en cuenta que el artículo 1 del R.D.-Ley 5/1996, de 7 de junio, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de colegios profesionales («B.O.E.» 8 junio), suprime la distinción entre suelo urbanizable programado y suelo urbanizable no programado, sin perjuicio de lo establecido en su disposición transitoria. Se reitera, lo señalado anteriormente, por Ley 7/1997, de 14 de abril («B.O.E.» 16 abril). RDL 5/1996 de 7 Jun. (medidas liberalizadoras en materia de suelo y de colegios profesionales) L 7/1997 de 14 Abr. (medidas liberalizadoras en materia de suelo y de colegios profesionales)".

¹⁵⁴Artículo 11 de la L1/2012 (Bases orientativas de diseño urbano para la ejecución del planeamiento urbanístico):

11.1. El apartado 2 del artículo 96 de la LOUA dispone que en el suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado, a los efectos del establecimiento del sistema de actuación, podrán efectuarse los actos jurídicos de ejecución necesarios, siempre que la unidad de ejecución haya sido delimitada y se haya procedido a la elección del sistema de actuación, que deberá incluir las bases orientativas para su ejecución relativas, al menos, a calidades, plazos y diseño urbano, con el alcance necesario para calcular los gastos de urbanización imputables a la actuación. Esto conlleva a que, en el supuesto de no estar aprobado definitivamente el instrumento de desarrollo, se deberá proceder a la aprobación de las bases orientativas para su desarrollo.

11.2. Las Bases orientativas se sustentan en lo dispuesto en el artículo 8.1.c del TRLS, que entre las facultades de los propietarios de suelo enumera la de participar en la ejecución de actuaciones de urbanización en régimen de distribución de beneficios y cargas. Para garantizar el ejercicio de este derecho el propietario deberá tener la posibilidad de conocer el alcance de las cargas

Número 2 del artículo 96 redactado por el apartado 27 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

3. Es preceptiva la ejecución de las obras de urbanización, previa o simultánea a la edificación, cuando el instrumento de planeamiento 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.

Número 3 del artículo 96 renumerado por el apartado dos del artículo 26 de la Ley [ANDALUCÍA] 13/2005, 11 noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo («B.O.J.A.» 21 noviembre). Su contenido literal se corresponde con el del anterior número 2. Vigencia: 11 diciembre 2005

Artículo 97 Sujetos legitimados

1. Los actos jurídicos y materiales de ejecución del planeamiento urbanístico en unidades de ejecución sólo podrán ser realizados por los sujetos públicos o privados legitimados para ello conforme a esta Ley¹⁵⁵.

de la actuación y los criterios de distribución entre los afectados. Cuando la iniciativa para el establecimiento del sistema se presenta respecto de un suelo con la ordenación detallada, el cálculo de los gastos de urbanización imputables a la actuación es directamente deducible de propio instrumento de desarrollo, y así deberá venir expresado en el documento. Cuando no existe ordenación detallada o ésta carece del cálculo de los gastos de urbanización imputables, las bases orientativas son determinantes para que el resto de los propietarios puedan participar junto con la iniciativa mayoritaria presentada por otros propietarios promotores, en los casos de iniciativa formuladas conforme el artículo 130.1.c de la LOUA, o los propietarios promotores que lo deseen puedan adherirse a la iniciativa presentada por Agente Urbanizador en los supuestos que cita el artículo 130.1.d de la LOUA.

11.3. Las Bases orientativas de diseño urbano no forman parte del contenido necesario de los instrumentos de planeamiento urbanístico. Por tanto, no son determinaciones de ordenación exigibles ni a Planes Generales de Ordenación Urbanística sobre los que se haya producido la aprobación inicial, ni son determinaciones que deban incorporarse al instrumento de planeamiento en trámite una vez haya recaído la aprobación inicial del documento. Ahora bien, si el instrumento de planeamiento general opta por su incorporación, con objeto de facilitar su ejecución, el alcance de determinación que habría de corresponderle es el de una determinación complementaria de las distintas áreas de reforma o sectores.

11.4. En ausencia de Bases orientativas como parte complementaria del instrumento de planeamiento general, éstas -referidas a áreas de reforma o sectores concretos- podrían ser aprobadas por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución, según el artículo 106 de la LOUA, por ser éste un contenido accesorio a la elección del sistema de actuación (artículo 96.2 de la LOUA) y a los plazos de ejecución, y por tanto, susceptible de ser determinado conforme a este procedimiento. Ello en virtud de lo dispuesto en los artículos 18.2, 88, 105, 107.2, y 109.1 de la LOUA".

¹⁵⁵Artículo 9.2.4 y 5 del TRLSRU ("Participación pública y privada en las actuaciones de transformación urbanística y en las edificatorias"):

"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.

(...)

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.

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, 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

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 185

2. Los actos de edificación en unidades aptas para ello, parcelas y solares sólo podrán ser realizados previa obtención de la licencia de obras correspondiente.

Artículo 97 bis Agente urbanizador

1. El agente urbanizador es la persona legitimada por la Administración actuante para participar, a su riesgo y ventura, en los sistemas de actuación, asumiendo la responsabilidad de su ejecución frente a la Administración actuante y aportando su actividad empresarial de promoción urbanística.

2. La condición de agente urbanizador puede ser asumida por cualquier persona física o jurídica, pública o privada, propietaria o no del suelo.

3. El agente urbanizador obtiene la legitimación para intervenir en la ejecución urbanística tras su selección en pública concurrencia por la Administración actuante y la suscripción del convenio urbanístico regulador de la actuación urbanizadora conforme a lo dispuesto en esta Ley y supletoriamente en la legislación de contratación del sector público para el contrato de gestión de servicios públicos.

4. Cuando el agente urbanizador reúna los requisitos de capacidad para la ejecución por él mismo de las obras de urbanización y dichos requisitos y condiciones se hubieran recogido en el procedimiento para su selección, no será precisa la convocatoria de una nueva licitación pública para la ejecución de las obras.

Artículo 97 bis introducido por el apartado 28 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

Artículo 97 ter La empresa urbanizadora y la empresa constructora

1. Podrá coadyuvar con las personas propietarias a quienes corresponda la iniciativa del sistema de actuación por compensación una empresa urbanizadora que asuma la financiación de la actuación y, en su caso, preste especialización profesional a la gestión urbanística de

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.

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 y las actuaciones reguladas por esta ley".

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 186

acuerdo con las condiciones libremente pactadas entre ambas partes. Los gastos asumidos por la empresa urbanizadora necesarios para la ejecución y desarrollo de la actuación podrán ser retribuidos, total o parcialmente, con parcelas o solares a materializar en el proyecto de reparcelación.

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

2. A los efectos de esta Ley, se entiende por empresa constructora aquella persona física o jurídica encargada de la ejecución material de las obras de urbanización.

Cuando la empresa constructora sea contratada por un agente urbanizador, éste asumirá la total responsabilidad de la ejecución de la actuación frente a la Administración, sin perjuicio de las relaciones jurídicas con la empresa constructora.

Artículo 97 ter introducido por el apartado 29 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

Sección Sexta

Los proyectos de urbanización

Artículo 98 Proyectos de urbanización

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, y definirán los contenidos técnicos de las obras de vialidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines descritas en el artículo 113.1 de esta Ley y otras previstas por los instrumentos de planeamiento. Toda obra de urbanización requerirá la elaboración del proyecto correspondiente y su aprobación administrativa¹⁵⁶.

¹⁵⁶ Artículo 67 del RPU:

"1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en suelo urbano, las determinaciones correspondientes de los Planes Generales y de las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, y, en suelo urbanizable, la realización material de las propias de los Planes Parciales.

También podrán redactarse Proyectos de Urbanización para la ejecución de Planes Especiales de Reforma Interior.

2. Los Proyectos de Urbanización constituirán, en todo caso, instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevea en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

3. Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse, conforme a la normativa del ente interesado, proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación.

4. En ningún caso tanto los Proyectos de Urbanización como los de obras ordinarias podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

5. Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del proyecto".

Artículo 68 del RPU:

"1. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

2. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

3. La documentación de los proyectos de urbanización integrará una memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras; planos que definan, sobre una base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta interpretación, los contenidos técnicos de las obras; mediciones; cuadro de precios; presupuesto, y pliego de condiciones de las obras y servicios.

4. En suelo urbano consolidado, cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrá integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias¹⁵⁷.

Artículo 99 Aprobación de los proyectos de urbanización

1. Los proyectos de urbanización se aprobarán por el municipio por el procedimiento que dispongan las Ordenanzas Municipales¹⁵⁸, previo informe de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo.

2. Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan".

Artículo 69 del RPU:

"1. Los Proyectos de Urbanización comprenderán los siguientes documentos:

Memoria descriptiva de las características de las obras.

Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.

Planos de proyecto y de detalle.

Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.

Mediciones.

Cuadros de precios descompuestos.

Presupuesto.

2. No será necesaria la formulación del pliego de condiciones económico-administrativas cuando las obras de urbanización se ejecuten por el sistema de compensación en terrenos de un solo propietario".

Artículo 70 del RPU:

"1. Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos relacionados en el apartado 1 del artículo anterior, serán las siguientes:

Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.

Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

Red de alcantarillado para evacuación de agua pluviales y residuales.

Red de distribución de energía eléctrica.

Red de alumbrado público.

Jardinería en el sistema de espacios libres.

2. Se incluirán en el Proyecto de Urbanización los servicios urbanísticos a que hace referencia el artículo 53.2, cuando se hayan estimado necesarios en el Plan Parcial.

3. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos".

¹⁵⁷ **Artículo 7.b del RDU ("Tipología de licencias urbanísticas"):**

"Tendrán la consideración de licencias urbanísticas las siguientes:

(...)

b) De urbanización. Tiene por finalidad comprobar que las actuaciones de transformación del suelo se ajustan a la legislación urbanística y a los instrumentos de planeamiento aplicables. No serán objeto de licencia de urbanización, las obras comprendidas en proyectos de urbanización previamente aprobados, ni las complementarias a la edificación contenidas en el proyecto de edificación".

¹⁵⁸ **Artículo 4.1.a de la LBRL:**

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 188

2. Cuando las obras de urbanización se puedan incorporar como obras complementarias en los proyectos de edificación, se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de las obras de edificación.

Sección Séptima

La reparcelación

Artículo 100 Reparcelación

1. Se entiende por reparcelación la operación urbanística consistente en la agrupación o reestructuración de fincas, parcelas o solares incluidos en el ámbito de una unidad de ejecución, para su nueva división ajustada a los instrumentos de planeamiento de aplicación, con adjudicación de las nuevas fincas, parcelas o solares a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos¹⁵⁹.

"1. En su calidad de Administraciones públicas de carácter territorial, y dentro de la esfera de sus competencias, corresponden en todo caso a los municipios, las provincias y las islas:

a) Las potestades reglamentaria y de autoorganización.

(...)".

Artículo 22 de la LBRL:

"1. El Pleno, integrado por todos los Concejales, es presidido por el Alcalde.

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:

(...)

d) La aprobación del reglamento orgánico y de las ordenanzas.

(...)".

Artículo 49 de la LBRL:

"La aprobación de las Ordenanzas locales se ajustará al siguiente procedimiento:

a) Aprobación inicial por el Pleno.

b) Información pública y audiencia a los interesados por el plazo mínimo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.

c) Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro del plazo y aprobación definitiva por el Pleno.

En el caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.

Párrafo final de la letra c) del artículo 49 introducido por Ley 11/1999, 21 abril («B.O.E.» 22 abril), de modificación de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y otras medidas para el desarrollo del Gobierno Local, en materia de tráfico, circulación de vehículos a motor y seguridad vial y en materia de aguas".

Artículo 84 de la LBRL:

"1. Las Entidades locales podrán intervenir la actividad de los ciudadanos a través de los siguientes medios:

a) Ordenanzas y bandos.

(...)

2. La actividad de intervención de las Entidades locales se ajustará, en todo caso, a los principios de igualdad de trato, necesidad y proporcionalidad con el objetivo que se persigue.

(...)":

¹⁵⁹**Artículo 72 del RGU:**

"1. Se entiende por reparcelación la agrupación o integración del conjunto de las fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y a la Administración competente, en la parte que corresponda conforme a la Ley del Suelo y al Plan.

2. Cuando en suelo urbanizable programado o incluido en un programa de actuación urbanística, un polígono tuviera un aprovechamiento superior al que le correspondiere en razón del medio fijado para ese tipo de suelo, también formarán parte de la comunidad de reparcelación aquellos propietarios del suelo exterior al polígono que tengan reconocido el derecho a participar en las adjudicaciones por estar destinado su suelo a sistemas generales y no haberse aplicado la expropiación forzosa.

Téngase en cuenta que el artículo 1 del R.D.-Ley 5/1996, de 7 de junio, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de colegios profesionales («B.O.E.» 8 junio), suprime la distinción entre suelo urbanizable programado y suelo urbanizable no programado, sin perjuicio de lo establecido en su disposición transitoria. Se reitera, lo señalado anteriormente, por Ley 7/1997, de 14 de abril («B.O.E.» 16 abril). RDL 5/1996 de 7 Jun. (medidas liberalizadoras en materia de suelo y de colegios profesionales) L 7/1997 de 14 Abr. (medidas liberalizadoras en materia de suelo y de colegios profesionales)

2. La reparcelación podrá tener cualquiera de los siguientes objetos¹⁶⁰:

- a) La regularización de las fincas existentes.**
- b) La justa distribución de los beneficios y las cargas derivadas de la ordenación urbanística y de su ejecución.**
- c) La localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al instrumento de planeamiento de que se trate.**
- d) La adjudicación al municipio de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y, en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares.**
- e) La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a propietarios de suelo exterior a la unidad de ejecución de que se trate que deban satisfacer su derecho a la equidistribución en el seno de la misma.**
- f) La sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares.**

3. La adjudicación de fincas para la sustitución a que se refiere la letra f) del apartado anterior se producirá, con arreglo a los criterios empleados para la reparcelación, en cualquiera de los siguientes términos:

- a) La superficie precisa para servir de soporte al entero aprovechamiento urbanístico a que tenga derecho el propietario, quedando aquélla afecta al pago de los costes de urbanización, en su caso.**
- b) La superficie precisa para servir de soporte a la parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente al propietario que reste, una vez deducida la correspondiente al valor de los costes de urbanización.**

3. Las parcelas resultantes que se adjudiquen a los propietarios sustituirán a las primitivas, sin solución de continuidad en las respectivas titularidades, a todos los efectos.

4. La reparcelación comprende también la determinación de las indemnizaciones o compensaciones necesarias para que quede plenamente cumplido, dentro de la unidad reparcelable, el principio de la justa distribución entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística".

¹⁶⁰ **Artículo 72 del RGU:**

"1. La reparcelación tiene por objeto:

- a) La distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.*
 - b) La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.*
 - c) La situación sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación del aprovechamiento establecido por el Plan.*
 - d) La localización sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación del aprovechamiento que corresponde a la Administración actuante, cuando se trate de suelo urbanizable programado o incluido en un programa de actuación urbanística.*
- Téngase en cuenta que el artículo 1 del R.D.-Ley 5/1996, de 7 de junio, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de colegios profesionales («B.O.E.» 8 junio), suprime la distinción entre suelo urbanizable programado y suelo urbanizable no programado, sin perjuicio de lo establecido en su disposición transitoria. Se reitera, lo señalado anteriormente, por Ley 7/1997, de 14 de abril («B.O.E.» 16 abril). RDL 5/1996 de 7 Jun. (medidas liberalizadoras en materia de suelo y de colegios profesionales) L 7/1997 de 14 Abr. (medidas liberalizadoras en materia de suelo y de colegios profesionales)*
- 2. Cualquiera de estas finalidades justifica por sí sola la reparcelación, aunque no concurran las otras.*
 - 3. La distribución justa de los beneficios y cargas de la ordenación será necesaria siempre que el Plan asigne desigualmente a las fincas afectadas el volumen o la superficie edificable, los usos urbanísticos o las limitaciones y cargas de la propiedad".*

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 190

4. La delimitación de la unidad de ejecución implica la afectación de las fincas, parcelas o solares a la operación reparcelatoria, con prohibición de otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de dicha operación¹⁶¹.

5. La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa, así como en especie o mediante indemnización sustitutoria de adjudicación de suelo.

Artículo 101 Régimen de la reparcelación

1. Reglamentariamente se determinará:

a) Los supuestos en que sea innecesaria la reparcelación y en los que no se produce, por tanto, la situación a la que se refiere el apartado 4 del artículo anterior¹⁶².

b) La iniciativa y el contenido sustantivo y documental de la reparcelación¹⁶³.

¹⁶¹ Artículo 104 del RGU:

"1. La iniciación del expediente de reparcelación llevará consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito del polígono o unidad de actuación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

2. Se entenderán comprendidas en la suspensión todas las licencias de obras de nueva planta o reforma de las edificaciones existentes, movimientos de tierras y cualesquiera otras que afecten a la configuración física de las fincas o puedan perturbar el resultado de la reparcelación en curso.

3. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la iniciación del expediente tendrán derecho a ser resarcidos en la forma que señalan los artículos 27.4 de la Ley del Suelo y 121 del Reglamento de Planeamiento".

¹⁶² Artículo 73 del RGU:

"No será necesaria la reparcelación en los siguientes casos:

a) Cuando, en suelo urbano, la totalidad de los terrenos del polígono o unidad de actuación pertenezcan a un solo propietario.

b) Cuando el Plan se ejecute por el sistema de compensación o de expropiación.

c) Cuando no concurra ninguna de las causas que se enumeran en el artículo precedente de este Reglamento.

d) Cuando se trate de la ejecución de un Plan que afecte a una superficie anteriormente reparcelada, sin alterar el equilibrio económico entre los propietarios.

e) Cuando todos los propietarios afectados renuncien expresamente a ella y, tratándose de suelo urbanizable programado o incluido en un programa de actuación urbanística, la Administración actuante acepte la localización del aprovechamiento que corresponda.

Téngase en cuenta que el artículo 1 del R.D.-Ley 5/1996, de 7 de junio, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de colegios profesionales («B.O.E.» 8 junio), suprime la distinción entre suelo urbanizable programado y suelo urbanizable no programado, sin perjuicio de lo establecido en su disposición transitoria. Se reitera, lo señalado anteriormente, por Ley 7/1997, de 14 de abril («B.O.E.» 16 abril). RDL 5/1996 de 7 Jun. (medidas liberalizadoras en materia de suelo y de colegios profesionales) L 7/1997 de 14 Abr. (medidas liberalizadoras en materia de suelo y de colegios profesionales)".

¹⁶³ Artículo 77 del RGU:

"1. La reparcelación se extiende a todos los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación definido en el Plan de cuya ejecución se trate o delimitado por el procedimiento del artículo 38 de este Reglamento.

2. La unidad reparcelable quedará determinada, sin necesidad de nuevo acuerdo, cuando recaiga la aprobación definitiva del Plan o delimitación del polígono o unidad de actuación a que se refiere el párrafo anterior.

3. Los recursos que se interpongan contra dichos acuerdos no suspenderán el curso del expediente de reparcelación. Si se modificare el polígono o unidad de actuación después de haber recaído el acuerdo aprobatorio de la reparcelación, se mantendrá éste y se abrirá un nuevo expediente complementario para fijar las indemnizaciones que correspondan entre los interesados".

Artículo 78 del RGU:

"1. No obstante lo establecido en el artículo anterior, a instancia de parte, siempre que se produzca antes de que concluya el trámite de exposición al público del proyecto de reparcelación, podrán incluirse en la unidad reparcelable superficies exteriores al polígono o unidad de actuación, mediante un nuevo trámite de información pública del proyecto rectificado durante quince días.

2. La inclusión de estas superficies exteriores, que se incorporarán a la unidad reparcelable a todos los efectos derivados de la reparcelación, habrá de fundamentarse en que se trate de superficies vinculadas económica o funcionalmente a la ordenación del polígono o unidad de actuación sin que sea posible o procedente su incorporación a otra unidad reparcelable.

3. En suelo urbano, y en los casos de reparcelación voluntaria, la unidad reparcelable podrá ser discontinua e incluso referirse a parcelas aisladas, siempre que quede asegurado el cumplimiento del Plan y no se irroque perjuicio a terceros propietarios".

Artículo 79 del RGU:

"En ningún caso podrá acordarse la exclusión de la unidad reparcelable de las fincas comprendidas en el polígono o unidad de actuación, delimitado a efectos de ejecución del Plan, sin perjuicio de cuanto se dispone en el artículo 99.3 de la Ley del Suelo,

respecto a la adjudicación de determinadas fincas, y en el 125.2 de la propia Ley del Suelo, respecto a la indemnización sustitutiva de la reparcelación material de los terrenos".

Artículo 80 del RGU:

"1. La reparcelación presupone la existencia de un planeamiento para cuya ejecución se realiza.

2. El plan que se ejecute puede ser:

- a) El plan general de ordenación, completado en su caso por el estudio de detalle correspondiente, si se trata de suelo urbano.
- b) Un plan especial, si para su ejecución fuere procedente la reparcelación.
- c) Un plan parcial en los demás casos".

Artículo 81 del RGU:

"El proyecto de reparcelación podrá tramitarse y aprobarse conjunta y simultáneamente con el plan parcial o con la delimitación del polígono o unidad de actuación, sin perjuicio de que, en su caso, quede condicionado a la aprobación del plan parcial".

Artículo 82 del RGU:

"1. El contenido de la reparcelación se concretará en un proyecto, que deberá constar de los siguientes documentos:

- a) Memoria.
- b) Relación de propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.
- c) Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, con expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponda y designación nominal de los adjudicatarios.
- d) Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan.
- e) Cuenta de liquidación provisional.
- f) Planos:
 - f.1. Plano de situación y relación con la ciudad.
 - f.2. Plano de delimitación e información, con expresión de los límites de la unidad reparcelable, linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno.
 - f.3. Plano de ordenación, en el que se reproduzca, a la misma escala que el anterior, el correspondiente plano del plan que se ejecute.
 - f.4. Plano de clasificación y valoración de las superficies adjudicadas.
 - f.5. Plano de adjudicación, con expresión de los linderos de las fincas resultantes adjudicadas.
 - f.6. Plano superpuesto de los de información y adjudicación (f.2 y f.5).

2. ...

Número 2 del artículo 82 derogado por RD 304/1993, de 26 de febrero, por el que se aprueba la tabla de vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones, en ejecución de la disposición final única, del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana («B.O.E.» 18 marzo).

3. La documentación anterior podrá reducirse o ampliarse en congruencia con el contenido efectivo de la reparcelación en cada caso".

Artículo 83 del RGU:

"La Memoria del proyecto deberá referirse a los siguientes extremos:

- a) Circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y peculiaridades que en su caso concurran.
- b) Descripción de la unidad reparcelable.
- c) Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados.
- d) Criterios de valoración de las superficies adjudicadas.
- e) Criterios de adjudicación.
- f) Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios.
- g) Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan".

Artículo 84 del RGU:

"1. Los planos deberán redactarse en una escala comprendida entre 1:500 y 1:2.000 y, en todo caso, con la claridad suficiente para que puedan percibirse los linderos y demás grafismos.

2. La simbología gráfica y la enumeración de las parcelas debe ser uniforme y unívoca en todo el proyecto. No podrán utilizarse símbolos contrarios a los que sean comunes en la práctica usual ni que conduzcan a error o cuyo significado no se explique en debida forma".

("Definición de derechos")

Artículo 85 del RGU:

"1. Los propietarios de las fincas comprendidas en la unidad reparcelable, la Administración en la parte que le corresponda y, en su caso, aquellos propietarios a que hace referencia el número 2 del artículo 71 de este Reglamento tienen derecho a la adjudicación en propiedad de las fincas resultantes.

2. Los titulares de derechos reales que no se extingan con la reparcelación, aunque no se les mencione en el proyecto, serán adjudicatarios en el mismo concepto en que lo fueron anteriormente, por aplicación del principio de subrogación real.

3. Las adjudicaciones que pretendan efectuarse por título distinto de las citadas deberán hacerse mediante acuerdo separado e independiente de la reparcelación".

Artículo 86 del RGU:

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 192

c) El procedimiento de aprobación de la reparcelación, que habrá de ajustarse a las siguientes reglas¹⁶⁴:

"1. El derecho de los propietarios afectados será proporcional a la superficie de sus respectivas fincas que quede comprendida en la unidad reparcelable.

2. ...

Número 2 del artículo 86 derogado por RD 304/1993, de 26 de febrero, por el que se aprueba la tabla de vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones, en ejecución de la disposición final única, del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana («B.O.E.» 18 marzo).

3. La fecha para determinar el derecho de los propietarios afectados será la de iniciación del expediente de reparcelación".

¹⁶⁴CAPITULO IV del TÍTULO III DEL RGU

("Procedimiento general")

SECCION 1

("Iniciación")

Artículo 101 del RGU:

"1. El expediente de reparcelación se iniciará:

a) Por ministerio de la Ley cuando se apruebe definitivamente la delimitación del polígono o unidad de actuación.

b).

Letra b) del número 1 del artículo 101 derogada por RD 304/1993, de 26 de febrero, por el que se aprueba la tabla de vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones, en ejecución de la disposición final única, del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana («B.O.E.» 18 marzo).

2. Cuando el expediente de reparcelación se tramite conjunta y simultáneamente con el plan parcial, plan especial de reforma interior o estudio de detalle o con la delimitación del polígono o unidad de actuación, se entenderá que comienza con el acuerdo de aprobación inicial de los mismos.

3. La iniciación del expediente de reparcelación se publicará en el «Boletín Oficial» de la provincia, en un periódico al menos de los de mayor circulación de la provincia y se notificará individualmente a los propietarios incluidos en el polígono y a los de suelo exterior ocupado para la ejecución de sistemas generales que hayan de hacer efectivos sus derechos en el polígono de que se trate".

Artículo 102 del RGU:

"1. Una vez iniciado el expediente de reparcelación, la Administración actuante deberá recabar de oficio, del Registro de la Propiedad correspondiente, certificación de titularidad y cargas de todas las fincas incluidas en la unidad de reparcelación.

2. El Registrador, al mismo tiempo que expida las certificaciones antedichas, extenderá al margen de cada finca nota expresiva del Organismo actuante y fecha de iniciación del expediente de reparcelación.

3. La nota marginal expresada en el apartado anterior solamente producirá el efecto de que los interesados que hagan constar su derecho en el Registro con posterioridad a ella no tendrán que ser citados preceptivamente en el expediente. No obstante, si se personaren en el mismo, seguirán con ellos las sucesivas actuaciones".

Artículo 103 del RGU:

"1. Los propietarios y titulares de derechos afectados por la reparcelación están obligados a exhibir los títulos que posean y declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas.

2. La omisión, error o falsedad de estas declaraciones no podrá afectar al resultado objetivo de la reparcelación. Si se apreciase dolo o negligencia grave, podrá exigirse la responsabilidad civil o penal que corresponda.

3. En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquéllos en el expediente de reparcelación.

4. Si la discrepancia se plantea en el orden de la titularidad de los derechos, la resolución definitiva corresponde a los Tribunales ordinarios. El proyecto de reparcelación se limitará, en tal caso, a calificar la titularidad de dudosa o litigiosa, según proceda. La Administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente. Los gastos que sean imputables a las titularidades referidas podrán hacerse efectivos por vía de apremio en caso de impago.

5. No obstante, las cuestiones de linderos podrán resolverse en el propio expediente de reparcelación, si media la conformidad de los interesados, acreditada mediante comparecencia o en cualquier otra forma fehaciente".

Artículo 104 del RGU:

"1. La iniciación del expediente de reparcelación llevará consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito del polígono o unidad de actuación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

2. Se entenderán comprendidas en la suspensión todas las licencias de obras de nueva planta o reforma de las edificaciones existentes, movimientos de tierras y cualesquiera otras que afecten a la configuración física de las fincas o puedan perturbar el resultado de la reparcelación en curso.

3. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la iniciación del expediente tendrán derecho a ser resarcidos en la forma que señalan los artículos 27.4 de la Ley del Suelo y 121 del Reglamento de Planeamiento".

Artículo 105 del RGU.

"...

Artículo 105 derogado por RD 304/1993, de 26 de febrero, por el que se aprueba la tabla de vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones, en ejecución de la disposición final única, del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana («B.O.E.» 18 marzo)".

SECCION 2

("Sustanciación y resolución")

Artículo 106 del RGU

"1. Dentro de los tres meses siguientes a la iniciación del expediente, los propietarios que representen los dos tercios del número total de propietarios interesados y el 80 por 100 de la superficie reparcelable podrán formular un proyecto de reparcelación, que deberá ser admitido y tramitado, aunque no esté completo, siempre que esté ajustado a la Ley y al planeamiento y contenga, cuando menos, con la debida precisión, los criterios de definición, valoración y adjudicación de las fincas resultantes.

Para el cómputo de dichas mayorías se tendrá en cuenta a los propietarios de suelo exterior al polígono, ocupado para la ejecución de sistemas generales, que deban participar en la reparcelación del polígono, y las superficies ocupadas a tales propietarios.

2. Si el proyecto presentado estuviese incompleto, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 82 de este Reglamento, antes de proceder a su aprobación inicial, la Administración actuante concederá un plazo, no superior a dos meses, para que los interesados lo completen".

Artículo 107 del RGU:

"1. Si transcurriese este plazo de tres meses previsto en el artículo anterior o si antes de transcurrir ese plazo los interesados manifestasen su propósito de no hacer uso del derecho que se les reconoce en dicho precepto, y en todo caso cuando no se cumplan las condiciones que en el mismo se establecen, la Administración actuante acordará, sin dilación, que el proyecto se redacte de oficio, dentro de un plazo no superior a seis meses.

2. La redacción del proyecto podrá realizarse:

a) Por los propios servicios del Ayuntamiento o Administración actuante.

b) Por un Técnico titulado superior o Empresa especializada, mediante cualquiera de las formas de contratación admitidas por la legislación vigente. En tales casos el proyecto deberá ser refrendado antes de su aprobación inicial, por el correspondiente servicio del Ayuntamiento o Administración actuante.

3. En el caso de que un proyecto presentado por algún interesado sin que concurran las condiciones establecidas en el artículo anterior merezca la conformidad del Ayuntamiento o Administración actuante, previo informe de los servicios correspondientes, podrá ser acordada su aprobación inicial y subsiguiente tramitación".

Artículo 108 del RGU:

"1. Aprobado inicialmente un proyecto de reparcelación, se abrirá un plazo de un mes para la información pública y audiencia de los interesados con citación personal. Este trámite se deberá anunciar en el «Boletín Oficial» de la provincia, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en un periódico de la provincia con difusión corriente en la localidad.

2. ...

Número 2 del artículo 108 derogado por RD 304/1993, de 26 de febrero, por el que se aprueba la tabla de vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones, en ejecución de la disposición final única, del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana («B.O.E.» 18 marzo)".

Artículo 109 del RGU:

"1. Concluido el anterior trámite, los servicios competentes del Ayuntamiento o Administración actuante emitirán informe sobre las alegaciones presentadas durante el mismo, en un plazo no superior a un mes.

2. Si, con arreglo a este informe y como consecuencia de las alegaciones presentadas, hubiere de rectificarse el proyecto, se dará audiencia a los interesados afectados por las rectificaciones propuestas, por un plazo de quince días.

3. Cuando como consecuencia de las alegaciones presentadas y del informe de los servicios, el órgano competente para aprobar definitivamente la reparcelación acordase rectificar el proyecto, en términos que afecten sustancialmente a su contenido general o a la mayor parte de los afectados, será necesario repetir el trámite de audiencia a todos los interesados en el expediente, durante el plazo de un mes".

Artículo 110 del RGU:

"1. Concluido el trámite de informe y, en su caso, el de alegación contradictoria, previstos en el artículo anterior, se aprobará definitivamente el proyecto de reparcelación.

2. La aprobación podrá producirse:

a) Pura y simplemente.

b) Con rectificaciones que se expresen inequívocamente y queden definitivamente incorporadas al proyecto.

3. Cuando el proyecto hubiera sido presentado por los interesados, la denegación o la aprobación con rectificaciones deberán ser motivadas.

4. La denegación del proyecto tramitado obligará a la Administración a aprobar otro, en un plazo no superior a tres meses".

Artículo 111 del RGU:

"1. La resolución definitiva que recaiga será notificada a todos los interesados y publicada en la misma forma prevista en el artículo 108 de este Reglamento para el trámite de información pública.

2. Una copia de la resolución recaída será remitida a la Comisión Provincial de Urbanismo, si no fuere ella misma la que hubiere adoptado el acuerdo".

Artículo 112 del RGU

"...

1.^a Información pública por plazo mínimo de veinte días, y notificación individual a los titulares de bienes y derechos incluidos en la unidad de ejecución, así como a todos los propietarios que se vean afectados en sus bienes y derechos.

2.^a Acreditación de la titularidad y situación de las fincas iniciales mediante certificación de dominio y cargas del Registro de la Propiedad, o mediante acta de notoriedad tramitada con arreglo a la legislación notarial.

3.^a Audiencia por plazo de quince días, sin necesidad de nueva información pública, a los titulares registrales de terrenos o derechos sobre los mismos no tenidos en cuenta en la elaboración del proyecto de reparcelación y a quienes resulten afectados por modificaciones acordadas tras el período de información pública.

4.^a Aprobación, cuando sea a iniciativa privada, dentro del plazo máximo de dos meses desde la presentación de la totalidad de la documentación exigible o, en su caso, desde el cumplimiento por el interesado del requerimiento que pudiera practicarse para la subsanación de deficiencias de la aportada. Sólo será posible un único requerimiento, que habrá de realizarse dentro de los quince días siguientes de aquella presentación, y en los términos previstos en la legislación de procedimiento administrativo común. La falta de notificación de resolución expresa dentro del plazo máximo indicado producirá el efecto aprobatorio por silencio.

5.^a Publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el correspondiente tablón de anuncios.

2. Se aplicarán supletoriamente a la reparcelación las normas reguladoras de la expropiación forzosa¹⁶⁵.

Artículo 102 Criterios y efectos para la reparcelación

1. Los proyectos de reparcelación deberán ajustarse a los siguientes criterios¹⁶⁶:

Artículo 112 derogado por RD 304/1993, de 26 de febrero, por el que se aprueba la tabla de vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones, en ejecución de la disposición final única, del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana («B.O.E.» 18 marzo)".

¹⁶⁵Artículo 76 del RGU:

"1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 71 de este Reglamento, se tendrán como parte en los expedientes de reparcelación:

a) Los propietarios de los terrenos afectados y, en su caso, los titulares de terrenos afectados por sistemas generales que hayan de hacer efectivo su derecho en el polígono de que se trate.

b) Los titulares de derechos reales sobre los mismos.

c) Los arrendatarios rústicos y urbanos.

d) Cualesquiera otros interesados que comparezcan y justifiquen su derecho o interés legítimo.

2. A efectos de determinación de las titularidades, se aplicarán las normas de la expropiación forzosa. Estas mismas normas se aplicarán para resolver las cuestiones de capacidad y representación de los interesados.

3. Las disposiciones de este Reglamento se aplicarán, no obstante los defectos de capacidad, limitación de la facultad de disponer o demás circunstancias que condicionen o prohíban las transmisiones de las fincas en situación normal".

Artículo 3 de la LEF:

"1. Las actuaciones del expediente expropiatorio se entenderán, en primer lugar, con el propietario de la cosa o titular del derecho objeto de la expropiación.

2. Salvo prueba en contrario, la Administración expropiante considerará propietario o titular a quien con este carácter conste en registros públicos que produzcan presunción de titularidad, que sólo puede ser destruida judicialmente, o, en su defecto, a quien aparezca con tal carácter en registros fiscales o, finalmente, al que lo sea pública y notoriamente".

¹⁶⁶Artículo 87 del RGU:

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 195

"Para la definición, valoración y adjudicación de las fincas resultantes se aplicarán, en primer lugar, los criterios expresamente manifestados por los interesados, siempre que no sean contrarios a la Ley o al planeamiento ni ocasionen perjuicio al interés público o a tercero".

Artículo 88 del RGU:

"1. La superficie susceptible de edificación o de aprovechamiento privado, conforme al plan que se ejecute, que deba ser objeto de adjudicación, se valorará con criterios objetivos y generales para toda la unidad reparcelable.

2. ...

Número 2 del artículo 88 derogado por RD 304/1993, de 26 de febrero, por el que se aprueba la tabla de vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones, en ejecución de la disposición final única, del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana («B.O.E.» 18 marzo).

3. ...

Número 3 del artículo 88 derogado por RD 304/1993, de 26 de febrero, por el que se aprueba la tabla de vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones, en ejecución de la disposición final única, del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana («B.O.E.» 18 marzo).

4. ...

Número 4 del artículo 88 derogado por RD 304/1993, de 26 de febrero, por el que se aprueba la tabla de vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones, en ejecución de la disposición final única, del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana («B.O.E.» 18 marzo).

5. ...

Número 5 del artículo 88 derogado por RD 304/1993, de 26 de febrero, por el que se aprueba la tabla de vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones, en ejecución de la disposición final única, del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana («B.O.E.» 18 marzo)".

Artículo 89 del RGU:

"1. Cuando en la unidad reparcelable estén comprendidos terrenos edificados con arreglo al planeamiento, éstos no serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos cuando fuere necesaria y de las compensaciones económicas que procedan.

2. Si se trata de fincas que sólo están parcialmente edificadas, la regla anterior sólo será aplicable a la parte de finca que esté edificada, pudiendo segregarse la superficie libre".

Artículo 90 del RGU:

"Los terrenos en que existan edificios no ajustados al planeamiento se adjudicarán íntegramente a sus primitivos propietarios, sin perjuicio de la regularización de linderos y de las compensaciones pertinentes, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

a) Que no sea necesaria su demolición para ejecución de las obras de urbanización previstas en el plan.

b) Que no estén destinados a usos radicalmente incompatibles con la ordenación.

c) Que no esté decretada su demolición en virtud de expediente de infracción urbanística.

d) Que la superficie edificada no sea inferior a la parcela mínima edificable, a menos que quede comprendida en una finca resultante de mayores dimensiones, que corresponda al adjudicatario, con arreglo a su derecho.

e) Que el derecho del propietario en la reparcelación no sea inferior, en más del 15 por 100, al que corresponda a la parcela mínima edificable.

f) Que el aprovechamiento que corresponda a la superficie edificada no exceda de más del 15 por 100 del derecho del adjudicatario, a menos que se trate de edificaciones residenciales habitadas por personas que no sean el propio adjudicatario o su familia".

Artículo 91 del RGU:

"En los demás casos, no comprendidos en los dos artículos anteriores, los edificios incluidos en la unidad de reparcelación no serán tenidos en cuenta a efectos de adjudicación de las superficies en que se hallen enclavados, sino que serán objeto de tasación, decretándose su inmediato desalojo y demolición".

Artículo 92 del RGU:

"1. No serán objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas, sin perjuicio de la regularización de linderos cuando fuere necesaria y de las compensaciones económicas que procedan, las fincas no edificadas, cuando concurren los dos siguientes requisitos:

a) Que la diferencia, en más o en menos, entre el aprovechamiento que les corresponda conforme al plan y el que correspondería al propietario en proporción a su derecho en la reparcelación sea inferior al 15 por 100 de este último.

b) Que el propietario lo solicite y justifique dentro de los tres meses siguientes a la aprobación de la delimitación del polígono o unidad de actuación.

2. Tanto en este supuesto como en el del artículo 90 de este Reglamento, los titulares que conserven sus propiedades primitivas tendrán la consideración de adjudicatarios a todos los efectos derivados de la reparcelación".

Artículo 93 del RGU:

"1. No podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

-
2. La superficie enclavada entre dos edificaciones que deban mantenerse podrá adjudicarse como finca independiente edificable aunque no alcance las dimensiones de la parcela mínima, siempre que la diferencia no exceda del 15 por 100 de esta última y se cumplan las demás determinaciones del planeamiento.
 3. Si se diera el caso de que el plan no determine la parcela mínima edificable ni pueda deducirse de su contexto, el propio proyecto de reparcelación la establecerá razonadamente.
 4. Cuando, tratándose de edificación abierta, el plan no contenga reglas de ubicación de los volúmenes, se tramitará y aprobará conjuntamente con el proyecto de reparcelación un estudio de detalle en el que se determine la ubicación de los volúmenes en concordancia con los criterios de adjudicación".

Artículo 94 del RGU:

"1. Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicarán en pro indiviso a tales propietarios.

2. Esta misma regla se aplicará en cuanto a los excesos, cuando, por exigencias de la parcelación, el derecho de determinados propietarios no quede agotado con la adjudicación independiente que en su favor se haga.

3. ...

Número 3 del artículo 94 derogado por RD 304/1993, de 26 de febrero, por el que se aprueba la tabla de vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones, en ejecución de la disposición final única, del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana («B.O.E.» 18 marzo).

4. ...

Número 4 del artículo 94 derogado por RD 304/1993, de 26 de febrero, por el que se aprueba la tabla de vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones, en ejecución de la disposición final única, del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana («B.O.E.» 18 marzo)".

Artículo 95 del RGU:

"1. Se procurará, siempre que lo consientan las exigencias de la parcelación, que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

2. Esta regla no será necesariamente aplicable en el caso de que las antiguas propiedades estén situadas, en más del 50 por 100 de su superficie, en terrenos destinados por el plan a viales, zonas verdes u otros usos incompatibles con la propiedad privada".

Artículo 96 del RGU:

"1. Salvo que viniere impuesto por exigencias de la edificación existente, con arreglo a los artículos 89 y 90 de este Reglamento, no se harán adjudicaciones que excedan del 15 por 100 de los derechos de los adjudicatarios.

2. Por el contrario, se tratará de ajustar las adjudicaciones siempre por defecto, procurando, cuando sea posible, que éste no rebase el 15 por 100 de los expresados derechos.

3. La superficie adjudicable que quedare sobrante, como consecuencia de lo dispuesto en el párrafo anterior, podrá adjudicarse pro indiviso a todos los propietarios con defecto de adjudicación, con el fin de delimitar o reducir la cuantía de las indemnizaciones por diferencias de adjudicación".

Artículo 97 del RGU:

"Toda la superficie que, con arreglo al plan, sea susceptible de propiedad privada, aunque no sea edificable, deberá ser objeto de adjudicación en el acuerdo de reparcelación".

Artículo 98 del RGU:

"1. Las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados, con cargo al proyecto, en concepto de gastos de urbanización.

2. Se entenderá que no pueden conservarse los elementos mencionados: cuando sea necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el plan, cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario y cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

3. La tasación de estos elementos se efectuará en el propio proyecto de reparcelación, con arreglo a las normas que rigen la expropiación forzosa.

4. Las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación, en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencias de adjudicación o por gastos de urbanización y de proyecto".

Artículo 99 del RGU:

"Lo dispuesto en el artículo anterior será igualmente aplicable a las servidumbres y cargas, derechos de arrendamiento y cualesquiera otros que, por ser incompatibles con la ejecución del planeamiento, deban extinguirse con el acuerdo de reparcelación".

Artículo 100 del RGU:

"1. En la cuenta de liquidación provisional del proyecto se incluirán las indemnizaciones que correspondan a las diferencias de adjudicación que se hayan producido, tanto por defecto como por exceso, y cualquiera que sea su cuantía, valorándose el precio medio de los solares resultantes.

2. Se incluirán también, como diferencias de adjudicación, los excesos de aprovechamiento que queden atribuidos a determinados propietarios por virtud de lo dispuesto en el artículo 99.3 de la Ley del Suelo y artículos 89 y 90 de este Reglamento.

3. El coste de las obras de urbanización se calculará con arreglo a los presupuestos aprobados y, en su defecto, mediante una cifra estimativa, que establecerá razonadamente el propio proyecto de reparcelación. Esta misma regla se aplicará a los gastos de proyecto.

a) Para la valoración de los bienes y derechos aportados se aplicarán, en defecto de los voluntariamente establecidos por la mayoría absoluta de los propietarios que, a su vez, representen al menos el cincuenta por ciento de los terrenos afectados por la reparcelación, los criterios previstos por la legislación general pertinente. Los criterios voluntariamente establecidos no podrán ser ni contrarios a la Ley o a la ordenación urbanística aplicable, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público¹⁶⁷.

b) El aprovechamiento urbanístico susceptible de ser materializado en las fincas adjudicadas, constitutivo de parcelas o solares, habrá de ser proporcional al aprovechamiento urbanístico al que subjetivamente tenga derecho el o los adjudicatarios de las mismas.

c) Las fincas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para toda la unidad de ejecución con arreglo a su uso y edificabilidad y en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones.

d) Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

e) Cuando el valor del derecho de un beneficiario de la reparcelación no alcance o bien supere el fijado para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero. La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantenerla situación de propietarios de fincas en las que existan construcciones compatibles con el instrumento de planeamiento en ejecución.

f) 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.

2. El acuerdo aprobatorio de la reparcelación producirá los siguientes efectos¹⁶⁸:

4. Los gastos de redacción de los proyectos que obtuviesen la aprobación inicial, aunque no llegasen a obtener la definitiva, serán considerados como gastos de proyecto y adeudados al conjunto de los propietarios afectados, para su reintegro a quienes los anticiparon.

5. Los gastos de urbanización y de proyectos se distribuirán a prorrata entre todos los adjudicatarios de las fincas resultantes, con arreglo al valor de éstas".

¹⁶⁷ Artículo 40 del TRLSRU ("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".

¹⁶⁸ Artículo 122 del RGU:

"1. El acuerdo de reparcelación producirá, por sí mismo, la subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede claramente establecida la correspondencia entre unas y otras.

2. Cuando se opere la subrogación real, las titularidades existentes sobre las antiguas fincas quedarán referidas, sin solución de continuidad, a las correlativas fincas resultantes adjudicadas, en su mismo estado y condiciones, sin perjuicio de la extinción de los derechos y cargas que resulten incompatibles con el planeamiento.

3. Cuando no haya una exacta correspondencia entre las fincas adjudicadas y las antiguas, el acuerdo constituirá un título de adquisición originaria a favor de los adjudicatarios y éstos recibirán la plena propiedad de aquéllas, libre de toda carga que no se derive del propio acuerdo.

a) Transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público de suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia.

c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente¹⁶⁹.

4. Esta misma regla se aplicará en los casos de adjudicaciones pro indiviso o con modificación sustancial de las condiciones de la primitiva titularidad.

Artículo 123 del RGU:

"1. En los casos de subrogación real, si existiesen derechos o cargas que se estimen incompatibles con el planeamiento, el acuerdo de reparcelación deberá declararlo así y fijar la indemnización correspondiente, sin perjuicio de lo que en su día resuelvan los Tribunales ordinarios al respecto.

2. ...

Número 2 del artículo 123 derogado por RD 304/1993, de 26 de febrero, por el que se aprueba la tabla de vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones, en ejecución de la disposición final única, del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana («B.O.E.» 18 marzo).

3. Cuando se trate de fincas sobre las que no opere el principio de subrogación real, la extinción de los derechos y cargas se producirá por virtud del acuerdo de reparcelación".

Artículo 124 del RGU:

"1. La firmeza en vía administrativa del acuerdo de reparcelación determinará la cesión de derecho al Municipio en que se actúe en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión obligatoria, según el plan, para su incorporación al Patrimonio municipal del suelo o su afectación a los usos previstos en el mismo.

2. Los terrenos que el plan destine al dominio público municipal quedarán afectados al mismo sin más trámites".

Artículo 125 del RGU:

"Respecto de los derechos y cargas que deban extinguirse y de las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras que deban destruirse, el acuerdo de reparcelación tendrá el mismo efecto que el acta de ocupación a efectos expropiatorios".

Artículo 126 del RGU:

"1. Las fincas resultantes quedarán afectadas, con carácter real, al pago del saldo de la cuenta de liquidación del proyecto de reparcelación aprobado que a cada una se le asigne.

2. Esta afección será preferente a cualquier otra y a todos las hipotecas y cargas anteriores, excepto a los créditos en favor del Estado a que se refiere el número 1 del artículo 1923 del Código Civil y a los demás créditos tributarios en favor del Estado, que estén vencidos y no satisfechos y se hayan hecho constar en el Registro antes de practicarse la afección a que el presente artículo se refiere.

3. La afección será cancelada a instancia de parte interesada, a la que se acompañe certificación del Órgano actuante expresiva de estar pagada la cuenta de liquidación definitiva referente a la finca de que se trate.

En todo caso, la afección caducará y deberá ser cancelada a los dos años de haberse hecho constar el saldo de la liquidación definitiva, y si no constare, a los siete años de haberse extendido la nota de afección. La cancelación se practicará a instancia de parte interesada o de oficio al practicarse algún otro asiento o expedirse certificación relativa a la finca afectada".

Artículo 127 del RGU:

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

2. Los saldos de la cuenta de liquidación del proyecto se entenderán provisionales y a buena cuenta, hasta que se apruebe la liquidación definitiva de la reparcelación. Los errores y omisiones que se adviertan, así como las rectificaciones que se estimen procedentes, se tendrán en cuenta en la liquidación definitiva, pero no suspenderán la exigibilidad de los saldos provisionales aprobados con el proyecto.

3. Los saldos adeudados por los adjudicatarios podrán compensarse con la cesión de terrenos, previo acuerdo con los interesados, conforme al artículo 122.2 de la Ley del Suelo.

4. A todos los efectos se entenderá que los saldos de reparcelación son deudas líquidas y exigibles que median entre cada uno de los interesados y la Administración actuante. En caso de impago procederá la vía de apremio.

5. Cuando las circunstancias lo aconsejen, la Administración podrá acordar los aplazamientos o fraccionamientos de pago que estime procedentes, siempre que no lo impidan otras normas generales o imperativas".

¹⁶⁹**Artículo 23 del TRLSRU ("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 68 del TRLSRU ("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".

CAPITULO II del RD1093/97

("Inscripción de los proyectos de equidistribución")

Artículo 4 ("Fincas y derechos sujetos"):

"Quedarán sujetos al procedimiento de equidistribución que resulte aplicable las fincas, partes de fincas o derechos de aprovechamiento urbanístico, comprendidos dentro de los límites de la unidad de ejecución, y las fincas, partes de fincas o derechos de aprovechamiento urbanístico adscritos, cuyos titulares tengan derecho a participar en el aprovechamiento reconocido

a dicha unidad, aunque tales fincas o aprovechamientos constituyan o se refieran a terrenos situados fuera de los límites de la misma".

Artículo 5 ("Nota marginal de iniciación del procedimiento"):

"1. A requerimiento de la Administración o de la entidad urbanística actuante, así como de cualquiera otra persona o entidad que resulte autorizada por la legislación autonómica aplicable, el Registrador practicará la nota al margen de cada finca afectada expresando la iniciación del procedimiento y expedirá, haciéndolo constar en la nota, certificación de dominio y cargas. En la solicitud constará las fincas, porciones o derechos de aprovechamiento, afectados a la unidad de ejecución. Cuando se trate de unidades sujetas al sistema de compensación, para la práctica de la nota marginal citada bastará que haya sido otorgada la escritura pública de constitución de la entidad.

2. La nota marginal tendrá una duración de tres años y podrá ser prorrogada por otros tres a instancia de la Administración actuante o de la entidad urbanística colaboradora.

3. Cuando con posterioridad a la nota se practique cualquier asiento en el folio registral, se hará constar en la nota de despacho del título correspondiente el contenido de la misma.

4. La nota practicada producirá, en todo caso, los efectos previstos en los artículos 14 y siguientes".

Artículo 6 ("Título inscribible"):

"Será título idóneo para la inscripción de la reorganización de la propiedad la certificación de la Administración actuante acreditativa de la aprobación definitiva del proyecto. Dicha certificación podrá protocolizarse mediante el acta a la que se refiere el artículo 211 del Reglamento notarial, a requerimiento de la Administración actuante o de la entidad urbanística colaboradora a cuya instancia se hubiere tramitado el proyecto. También será título inscribible la escritura pública otorgada por todos los titulares de las fincas y aprovechamientos incluidos en la unidad, a la que se acompañe certificación de la aprobación administrativa de las operaciones realizadas".

Artículo 7 ("Circunstancias que ha de contener el título"):

"El título inscribible, sin perjuicio de los requisitos exigidos por la legislación urbanística aplicable, deberá contener las circunstancias exigidas por la legislación hipotecaria y especialmente:

1. Referencia a la unidad de ejecución y a la aprobación definitiva del Plan que se ejecuta y, en su caso, al expediente de delimitación de la propia unidad, con especificación de la fecha de aprobación del proyecto de equidistribución y de su publicación en el Diario Oficial que corresponda.

2. Descripción de cada una de las fincas, partes de fincas y unidades de aprovechamiento incluidas en la unidad de ejecución o adscritas a ésta, con especificación de su titularidad y de las cargas y gravámenes inscritos sobre las mismas y, en su caso, de sus datos registrales.

3. Especificación respecto de cada finca de origen de las modificaciones que se produzcan en su descripción o en su titularidad, cuando los datos resultantes del Registro no coincidieren con los del proyecto.

4. Determinación de la correspondencia entre las superficies o aprovechamientos aportados al proyecto y las fincas de resultado adjudicadas, conforme al mismo, a los titulares de las primeras.

5. En el caso de que en el proyecto se lleve a cabo la agrupación instrumental de la totalidad de las fincas de origen que forman parte de la unidad de ejecución, se describirá la finca agrupada, que deberá comprender solamente los terrenos físicamente incluidos en la unidad de que se trate.

6. Especificación de las cargas y derechos inscritos sobre las fincas de origen que han de ser objeto de traslado o de cancelación conforme a lo señalado en el artículo 11.

7. Descripción de las construcciones que se mantienen y especificación de las fincas de resultado en que se ubican. Se expresarán, en su caso, las construcciones existentes, aunque no hubieran sido objeto de previa inscripción registral.

8. Descripción de las fincas de resultado formadas en virtud del proyecto de equidistribución, conforme a lo dispuesto en la Legislación Hipotecaria, bien por sustitución de las fincas originarias, bien por segregación de la agrupada instrumentalmente a estos efectos.

9. Determinación de la cuota que se atribuya a cada una de las fincas de resultado en la cuenta de liquidación del proyecto de equidistribución, de acuerdo con lo establecido en el artículo 20.1.

10. Adjudicación de las fincas de resultado a los titulares a quienes correspondan por título de subrogación o de cesión obligatoria.

11. Relación de los propietarios de fincas y de aprovechamientos, así como de los titulares de las cargas y gravámenes afectados por la equidistribución, con especificación de sus circunstancias personales, de acuerdo con lo dispuesto en la Legislación Hipotecaria, y con expresa indicación de haber sido notificados en el expediente.

12. Plano de las fincas de resultado. Cuando se hubieren incluido en la unidad de ejecución fincas situadas fuera de ella o que hubieren sido objeto de ocupación directa, con apertura de folio independiente a su aprovechamiento, se aportará plano aparte de las mismas. Al título inscribible se acompañará ejemplar por duplicado de los planos para su archivo en el Registro de la Propiedad".

Artículo 8 ("Inmatriculación, rectificación de descripción y formación de fincas de origen"):

"La aprobación definitiva del proyecto de equidistribución será título suficiente para:

1. La inmatriculación de fincas que carecieren de inscripción y la rectificación de su extensión superficial o de sus linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva, sin necesidad de otro requisito. Cuando el proyecto se hubiere llevado a cabo por acuerdo unánime de los interesados o a instancia de propietario único, para que produzca los efectos previstos en este párrafo deberá someterse al trámite ordinario de información pública previsto en la legislación urbanística para los proyectos de equidistribución.

2. La realización de las operaciones de modificación de entidades hipotecarias que sean precisas para la formación de las fincas que han de ser incluidas en la unidad de ejecución".

Artículo 9 ("Reanudación del tracto sucesivo interrumpido sobre las fincas de origen"):

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 201

"Cuando alguna de las fincas incluidas en la unidad de ejecución constare inscrita a favor de persona distinta de quien justificare en el expediente mejor derecho de propiedad sobre aquélla, la reanudación del tracto sucesivo interrumpido podrá realizarse conforme a las siguientes reglas:

1. Cuando los títulos públicos intermedios tan sólo estuviesen pendientes de inscripción, se procederá previamente a la práctica de ésta. Si fuese preciso, para la obtención de copias de tales títulos tendrá interés legítimo para solicitar su expedición el órgano actuante, la Junta de Compensación o la entidad competente para la ejecución de la unidad.
2. Si la inscripción contradictoria con la titularidad alegada en el expediente tuviera más de treinta años de antigüedad, se citará al titular registral en el domicilio que constare del asiento y si tal circunstancia no resultare del Registro, por edictos. Si dicho titular no compareciere, ni tampoco formulare oposición el Ministerio Fiscal, la inscripción de la finca de origen se practicará a favor de quien hubiere justificado su derecho por cualquier título. De la misma forma se practicará la inscripción en caso de que el titular hubiere comparecido en el expediente y no se opusiera al contenido del proyecto.
3. Si la inscripción contradictoria tuviera treinta o menos de treinta años de antigüedad, la reanudación del tracto interrumpido dentro del expediente sólo podrá tener lugar cuando conste que el titular registral se ha dado por enterado personalmente y no ha formulado oposición.
4. La realización de los trámites a que se refieren los apartados anteriores deberá llevarse a efecto por la Administración actuante y su resultado se incorporará al acuerdo de aprobación definitiva del proyecto, que deberá contener la referencia a los documentos en que se apoya la reanudación del tracto, a las notificaciones realizadas, a su destinatario y a las comparecencias que, en su caso, hayan tenido lugar por parte de los interesados.
5. Si no se cumplen los requisitos de los apartados anteriores, la Administración actuante adjudicará las fincas de resultado al titular registral de las de origen, haciendo constar en el título inscribible que el expediente se ha entendido con persona distinta. El Registrador de la Propiedad hará la inscripción sin indicación alguna de la posible contradicción.
6. El procedimiento regulado en los apartados 2 a 5 podrá ser tramitado por Notario competente para actuar en el Distrito donde se sitúe la finca, a instancia del titular de la finca incluida en la unidad de ejecución. Si se diera este supuesto, el Notario requerido dará cuenta del hecho al órgano actuante y el resultado del expediente se formalizará en acta de notoriedad, cuya primera copia se remitirá, asimismo, al órgano actuante, antes de la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución".

Artículo 10 ("Doble inmatriculación. Titularidad desconocida o controvertida sobre la finca de origen. Titular en ignorado paradero"):

"Cuando la finca incluida en el proyecto de equidistribución hubiere sido objeto de doble inmatriculación, resultare ser de titular desconocido o registralmente constare que su titularidad es controvertida, se aplicarán las siguientes reglas:

1. Si la finca constare doblemente inmatriculada, por haberse practicado la nota correspondiente con anterioridad a la iniciación del procedimiento de equidistribución, o dicha doble inmatriculación resultare probada como consecuencia de las operaciones del propio proyecto, deberán considerarse interesados en el proceso los titulares registrales de la finca doblemente inmatriculada, según cada inscripción, lo que supondrá el mantenimiento de dicha situación en la adjudicación de las fincas de resultado y en su inscripción registral, la cual se practicará a favor de quien acredite mejor derecho en el juicio declarativo ordinario que corresponda por su cuantía en el orden jurisdiccional civil. Todo ello, sin perjuicio del convenio entre los titulares afectados formalizado en escritura pública. En la inscripción de las fincas de resultado se harán constar las circunstancias correspondientes a las fincas de origen que hubieren sido objeto de doble inmatriculación.
2. Cuando la finca de origen fuere de titular desconocido, la finca de resultado se inscribirá a favor de la Administración actuante, con carácter fiduciario y para su entrega a quien acredite mejor derecho sobre la misma. Si el titular de la finca de origen estuviere en ignorado paradero, la defensa de sus intereses, durante la tramitación del proceso, corresponderá al Ministerio Fiscal, salvo que el ausente tuviese designado representante con facultades suficientes.
3. Se considerará que existe titularidad controvertida cuando constare anotación preventiva de demanda de propiedad. En este caso la inscripción de la finca de resultado se practicará a favor del titular registral de la finca de origen, pero trasladando, igualmente, la anotación preventiva que sobre la misma conste practicada".

Artículo 11 ("Régimen de las titularidades limitadas y de los derechos y gravámenes inscritos sobre las fincas de origen"):

"Cuando sobre las fincas de origen aportadas al proyecto de equidistribución constasen inscritos derechos, cargas o titularidades no dominicales, sin perjuicio de lo establecido en la legislación urbanística aplicable sobre notificación del expediente a sus respectivos titulares, se aplicarán las siguientes reglas:

1. Las titularidades condicionales, derechos y cargas inscritos sobre las fincas de origen, que el proyecto declare incompatibles con la ordenación urbanística, siempre que en dicho proyecto se solicitase expresamente, con especificación de la indemnización que, en su caso, haya de satisfacerse a su titular y siempre que conste que se ha pagado o consignado su importe, serán objeto de cancelación.
2. Cuando dichas titularidades, derechos y cargas no fuesen declaradas expresamente incompatibles con las determinaciones del planeamiento, se considerarán compatibles y el Registrador las trasladará de oficio, por subrogación real, a las fincas de resultado que se adjudiquen a los titulares de las primeras, con cumplimiento de lo dispuesto en las reglas siguientes.
3. Si al titular de una finca de origen se le adjudica una única finca de resultado, bastará para el traslado que el proyecto mencione su existencia sobre la finca de origen.
4. Cuando al titular de una sola finca de origen le correspondiera por subrogación real la adjudicación de varias fincas de resultado, se aplicará lo dispuesto en el apartado 3 que antecede, sin que sea necesario que el proyecto distribuya entre estas últimas la carga o derecho trasladado.
5. Cuando al mismo titular de dos o más fincas de origen le correspondiera la adjudicación de una única finca de resultado, el proyecto deberá determinar respecto de ésta la cuota porcentual que corresponda a cada una de las de origen. Determinada dicha

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 202

cuota, el Registrador trasladará los derechos o cargas preexistentes sobre cada una de las fincas de origen sobre la cuota porcentual que corresponda a aquélla en la finca de resultado.

6. Cuando al mismo titular de varias fincas de origen le correspondiera la adjudicación de distintas fincas de resultado, se tendrán en cuenta las reglas contenidas en los apartados 3, 4 y 5, en cuanto fuesen aplicables al caso.

7. Cuando el proyecto mencionase la existencia de cargas o derechos no dominicales inscritos con fecha posterior a la de la nota marginal de iniciación de expediente y de los que el órgano actuante tenga conocimiento durante su elaboración y tramitación, se aplicará a su traslado lo dispuesto en los apartados 3 y 4, sin que sea necesaria la fijación de la cuota a que se refiere el apartado 5.

8. Cuando mediare acuerdo unánime de todos los titulares activos y pasivos de los derechos preexistentes sobre las fincas de origen en orden a su subsistencia, distribución, concreción en determinadas fincas de resultado o especificación de su rango, el Registrador inscribirá el traslado conforme a lo pactado. Dicho acuerdo podrá formalizarse mediante comparecencia de todos los titulares interesados en el expediente o en virtud de escritura notarial complementaria".

Artículo 12 ("Imposibilidad de subsistencia de cargas compatibles con las determinaciones del planeamiento"):

"Cuando se trate de derechos o cargas compatibles con la ordenación o con su ejecución, pero cuya subsistencia no fuere posible dada la situación o características o usos de la finca de resultado, se aplicarán las siguientes reglas:

1. Tanto en el caso de que la situación a que se refiere este artículo resultase del proyecto inscrito, como en el supuesto de que fuere apreciada directamente por el Registrador, éste procederá al traslado de la carga o derecho de que se trate conforme a lo dispuesto en las reglas contenidas en el artículo anterior. El Registrador de la Propiedad que aprecie tal incompatibilidad lo hará constar así en el asiento respectivo.

2. El Registrador hará constar el traslado y la situación de imposibilidad de subsistencia que afecta al derecho o carga trasladado en la nota de despacho de la certificación del proyecto, haciendo constar en dicha nota si la situación que afecta al derecho o carga de que se trate ha sido apreciada por la Administración actuante o en la calificación registral del título. En este último caso hará constar, asimismo, las razones que estime oportunas para entender el derecho o carga de imposible subsistencia sobre la finca de resultado.

3. En todo caso, los titulares activos y pasivos del derecho o carga de que se trate podrán convenir en escritura pública su cancelación o conversión en un derecho de crédito garantizado, en su caso, con hipoteca.

4. Si alguno de dichos titulares no estuviese conforme con la calificación registral sobre la imposibilidad de subsistencia del derecho o carga o no conviniera con la otra parte sobre su valoración o la de la hipoteca que ha de garantizar el crédito correspondiente, podrán acudir al Juzgado competente en el orden jurisdiccional 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.

5. En caso de que se planteara la situación litigiosa a que se refiere el número anterior, podrá pedirse la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad de la demanda correspondiente".

Artículo 13 ("Inscripción de las fincas de resultado"):

"La inscripción de las fincas de resultado se practicará a favor del titular registral, salvo los supuestos de reanudación del tracto o lo previsto en los artículos siguientes. Si las fincas de origen constasen inscritas a favor de varios titulares en proindivisión o de personas casadas y el proyecto no especificase la forma de la adjudicación, las fincas de resultado se inscribirán en la proporción en que constasen inscritas las de origen o con sujeción, en su caso, al régimen matrimonial que a éstas fuese aplicable".

Artículo 14 ("Práctica de los asientos posteriores a la nota marginal de iniciación del proyecto"):

"Practicada la nota a que se refiere el artículo 5, se aplicarán las siguientes reglas:

1. Si el proyecto adjudicare las fincas de resultado a los titulares de las fincas de origen, según los asientos vigentes en el momento de la presentación del título de equidistribución en el Registro, la inscripción se practicará a favor de éstos, aunque fueren distintos de los que constaban como titulares en el momento de la expedición de la certificación y de la práctica de la nota.

2. Si el proyecto adjudicare las fincas de resultado a los que eran titulares de las fincas de origen en el momento de la expedición de la certificación y de la práctica de la nota marginal a que se refiere el artículo 5, la inscripción se llevará a cabo a favor de dichos titulares y se cancelarán las inscripciones de dominio de fecha posterior a la de la nota, cualquiera que sea la fecha del título en cuya virtud se hubieren practicado.

3. Cuando fueran varias las inscripciones de dominio de la finca de origen posteriores a la que resulta de la certificación y el título de equidistribución adjudicare la finca de resultado al titular de cualesquiera de ellas, la inscripción se practicará a favor de éste y se cancelarán sólo las inscripciones de dominio posteriores a la del adjudicatario.

4. Las cancelaciones a que se refieren este artículo y el siguiente se practicarán por nota marginal".

Artículo 15 ("Cancelación de derechos y cargas inscritos con posterioridad a la fecha de la nota"):

"Cuando la finca de origen estuviere sujeta a derechos o cargas no mencionados en el proyecto de equidistribución e inscritos con posterioridad a la fecha de la nota, los asientos correspondientes se cancelarán, en todo caso, cualquiera que sea la fecha del título en cuya virtud se hubieren constituido".

Artículo 16 ("Nota marginal de referencia a la cancelación formal"):

"Cuando se practique la cancelación formal de asientos, conforme a lo dispuesto en los artículos anteriores, se hará constar, por nota al margen de la inscripción de la finca de resultado, la existencia de los asientos que han sido objeto de dicha cancelación, el título que los hubiere motivado y su respectiva fecha".

Artículo 17 ("Título para la rectificación de la inscripción de la finca de resultado en caso de cancelación formal"):

"Practicada la cancelación formal y tomada la nota a que se refiere el artículo anterior, se aplicarán las siguientes reglas:

1. Para la inscripción del dominio de la finca de resultado o de los derechos constituidos sobre la de origen, a favor de los causahabientes del titular de esta última, será necesaria la presentación del título que motivó la práctica del asiento cancelado,

acompañada de la rectificación que corresponda, formalizada en escritura pública, en la que se hagan constar las circunstancias y descripción de las fincas resultantes del proyecto y la conformidad para la práctica de los nuevos asientos del titular registral de la finca adjudicada y de los titulares de los derechos cancelados.

2. Cuando no pudiere obtenerse la conformidad del titular de la finca de resultado, ni de todos los titulares de derechos cancelados, a efectos de la rectificación procedente, ésta podrá practicarse en virtud de acuerdo firme de la Administración actuante en el que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que se adopte, a solicitud de todos o alguno de los titulares de derechos cancelados, formalmente conforme a lo dispuesto en los artículos 14 y 15.

b) Que se notifique el proyecto de rectificación al titular registral, adjudicatario de la finca de resultado y a los de derechos y cargas formalmente cancelados y que no hubieran instado el acuerdo. La notificación se hará en el domicilio que constare del Registro y, en otro caso, por edictos.

3. No será necesaria la conformidad de los titulares registrales y bastará instancia ante el Registrador del titular del derecho cancelado cuando la correspondencia entre la finca de origen y la finca de resultado se deduzca directamente de los asientos del Registro.

4. En tanto no se lleve a cabo la rectificación a que se refiere el presente artículo respecto de todos y cada uno de los derechos que hubieren sido objeto de cancelación formal no podrá practicarse asiento alguno sobre la finca de resultado adjudicada al titular primitivo de la finca de origen".

Artículo 18 ("Reglas para la inscripción del proyecto de equidistribución"):

"La inscripción del proyecto de equidistribución se practicará conforme a las siguientes reglas:

1. La inmatriculación de fincas, la rectificación de datos descriptivos, la reanudación del tracto interrumpido y la cancelación de derechos incompatibles se inscribirán en las fincas de origen con carácter previo a la inscripción de las operaciones de equidistribución.

2. Si se hubieran agrupado en el proyecto las fincas de origen, la inscripción de la agrupación se practicará a favor de la comunidad de los interesados en el procedimiento y en la nota de referencia se hará constar su carácter instrumental.

3. Si no se agruparan las fincas de origen, en la cancelación de sus asientos se harán constar los datos de las fincas de resultado que el proyecto adjudique, por subrogación real, a su titular y, en su caso, la finca de resultado a que ha sido trasladada a cada carga o derecho compatible con la ordenación. Las fincas de resultado se inscribirán en folio y bajo número independiente, con traslado de las cargas que le corresponden".

Artículo 19 ("De la afección de las fincas de resultado al cumplimiento de la obligación de urbanizar"):

"Quedarán afectos al cumplimiento de la obligación de urbanizar, y de los demás deberes dimanantes del proyecto y de la legislación urbanística, todos los titulares del dominio u otros derechos reales sobre las fincas de resultado del expediente de equidistribución, incluso aquellos cuyos derechos constasen inscritos en el Registro con anterioridad a la aprobación del Proyecto, con excepción del Estado en cuanto a los créditos a que se refiere el artículo 73 de la Ley General Tributaria y a los demás de este carácter, vencidos y no satisfechos, que constasen anotados en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la práctica de la afección. Dicha afección se inscribirá en el Registro de acuerdo con las siguientes reglas:

En la actualidad véase el artículo 78 de LGT 2003.

1. En la inscripción de cada finca de resultado sujeta a la afección se hará constar lo siguiente:

a) Que la finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto.

b) El importe que le corresponda en el saldo de la cuenta provisional de la reparcelación y la cuota que se le atribuya en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto, sin perjuicio de las compensaciones procedentes, por razón de las indemnizaciones que pudieren tener lugar.

2. En caso de incumplimiento de la obligación de pago resultante de la liquidación de la cuenta, si la Administración optase por su cobro por vía de apremio, el procedimiento correspondiente se dirigirá contra el titular o titulares del dominio y se notificará a los demás que lo sean de otros derechos inscritos o anotados sujetos a la afección. Todo ello sin perjuicio de que en caso de pago por cualesquiera de estos últimos de la obligación urbanística, el que la satisfaga se subroge en el crédito con facultades para repetir contra el propietario que incumpla, como resulta de la legislación civil, lo cual se hará constar por nota marginal.

3. No será necesaria la constancia registral de la afección cuando del proyecto de equidistribución resulte que la obra de urbanización ha sido realizada y pagada o que la obligación de urbanizar se ha asegurado mediante otro tipo de garantías admitidas por la legislación urbanística aplicable.

4. En el proyecto podrá establecerse, con los requisitos que, en cada caso, exija el órgano actuante, que la afección no surta efectos respecto de acreedores hipotecarios posteriores cuando la hipoteca tuviera por finalidad asegurar créditos concedidos para financiar la realización de obras de urbanización o de edificación, siempre que, en este último caso, la obra de urbanización esté garantizada en su totalidad".

Artículo 20 ("Caducidad y cancelación de la afección"):

"La caducidad y cancelación de la afección a que se refiere el artículo anterior se sujetará a las siguientes reglas:

1. La afección caducará a los siete años de su fecha. No obstante, si durante su vigencia se hubiera elevado a definitiva la cuenta provisional de liquidación del proyecto de reparcelación o compensación, dicha caducidad tendrá lugar por el transcurso de dos años, a contar de la fecha de la constatación en el Registro de la Propiedad del saldo definitivo, sin que, en ningún caso, pueda el plazo exceder de siete años desde la fecha originaria de la afección.

2. La afección podrá cancelarse antes de su fecha de caducidad:

a) En caso de reparcelación, a instancia de cualesquiera de los titulares del dominio u otros derechos sujetos a la misma, acompañando a la solicitud certificación del órgano actuante expresiva de haber sido satisfecha la cuenta de la liquidación definitiva referente a la finca de que se trate.

Artículo 103 Reparcelación económica

1. La reparcelación podrá ser económica¹⁷⁰:

a) Cuando las circunstancias de edificación, construcción o de índole similar concurrentes en la unidad de ejecución hagan impracticable o de muy difícil realización la reparcelación material en, al menos, el veinte por ciento de la superficie total de aquélla.

b) Cuando, aun no concurriendo las circunstancias a que se refiere la letra anterior, así lo acepten los propietarios que representen el cincuenta por ciento de la superficie total de la unidad de ejecución, con la finalidad de evitar la constitución de pro-indivisos.

2. La reparcelación económica se limitará al establecimiento de las indemnizaciones sustitutorias con las rectificaciones correspondientes en la configuración y linderos de las fincas iniciales y las adjudicaciones que procedan en favor de sus beneficiarios, incluido el municipio, y a la redistribución de los terrenos en los que no concurren las circunstancias justificativas de su carácter económico.

Artículo 104 Reparcelación voluntaria y reparcelación forzosa

1. La reparcelación podrá ser voluntaria o forzosa.

b) En caso de compensación, cuando a la instancia del titular se acompañe certificación del órgano actuante expresiva de haber sido recibida la obra de urbanización, y, además, cuando se hubiese constituido Junta de Compensación, certificación de la misma acreditativa del pago de la obligación a favor de la entidad urbanística.

c) La regla contenida en el párrafo b) que antecede se aplicará en todos los casos en los que la legislación urbanística atribuya la obligación de realizar materialmente la urbanización a los administrados".

Artículo 21 ("De la expropiación del titular no adherido a la Junta de Compensación"):

"En el caso de que determinados propietarios no se adhieran al sistema de compensación, si el expediente de expropiación que ha de seguirse fuese declarado de urgencia conforme a lo establecido en cada caso por la legislación urbanística aplicable, podrán aplicarse a dicho expediente las normas contenidas en el capítulo III del presente Real Decreto sobre inscripción registral de la expropiación por tasación conjunta. En este caso, tomada la anotación preventiva a que se refiere la legislación expropiatoria, el proyecto de compensación se tramitará y concluirá en forma ordinaria y, una vez aprobado definitivamente dicho proyecto, la finca o fincas de resultado que correspondan por subrogación real a la ocupada se inscribirán a favor de la Junta de Compensación, en concepto de beneficiario de la expropiación, sin perjuicio de las acciones que la legislación urbanística atribuya al propietario en orden a la determinación del justiprecio".

¹⁷⁰**Artículo 116 del RGU:**

"Cuando en aplicación de lo dispuesto en los artículos 125.2 de la Ley del Suelo y 74 de este Reglamento, la reparcelación debe limitar sus efectos a la determinación de las indemnizaciones sustitutorias que procedan entre los afectados, se aplicarán las siguientes reglas:

a) La documentación del proyecto se reducirá a la expresada en los apartados a), b) y e) y planos f.1, f.2 y f.3 del artículo 82 de este Reglamento.

b) El plazo de audiencia será de quince días.

c) El acuerdo de aprobación definitiva será impugnabile ante la jurisdicción contencioso-administrativa, en la forma ordinaria y sin ninguna limitación.

d) El acuerdo se formalizará y protocolizará en forma análoga a la prevenida en los artículos 113 y 114 de este Reglamento, pero sin incluir la descripción de las fincas afectadas.

e) El Registrador de la Propiedad se limitará a cancelar las notas marginales que hubiere extendido, con arreglo al artículo 102 de este Reglamento, y a tomar razón de la cuantía de los saldos de la cuenta de liquidación provisional que se hubieren asignado a los titulares de fincas inscritas, a los efectos prevenidos en el artículo 100.1, c), de la Ley del Suelo.

Téngase en cuenta que la disposición derogatoria única del R.D. 1093/1997, 4 julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística («B.O.E.» 23 julio), establece que: "Quedan derogadas todas las disposiciones contenidas en el Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978, en cuanto se refieran al acceso al Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística".

2. La propuesta de reparcelación voluntaria¹⁷¹ que, de común acuerdo y formalizada en documento público, presenten al Ayuntamiento todos los propietarios y, en su caso, los restantes beneficiarios de la misma, será sometida a información pública por veinte días e informada por los servicios competentes. Recaída la aprobación municipal o producida ésta por silencio, la documentación que deba presentarse para inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad sólo estará completa, desde el punto de vista de la ordenación urbanística, si incorpora certificación del acuerdo municipal aprobatorio o, en su caso, de la acreditación del acto producido por silencio en los términos dispuestos por la legislación del procedimiento administrativo común.

3. La reparcelación será forzosa cuando el municipio la imponga, de oficio o a instancia de parte, por ser necesaria para la ejecución del instrumento de planeamiento. La reparcelación voluntaria gozará en todo caso de preferencia.

CAPÍTULO II

La actuación por unidades de ejecución

Sección Primera

Disposiciones generales

Artículo 105 Características y requisitos de las unidades de ejecución

1. La delimitación de las unidades de ejecución deberá asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, y permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística¹⁷².

¹⁷¹Artículo 115 del RGU:

"1. La propuesta de reparcelación, formulada por los propietarios afectados y formalizada en escritura pública, será sometida a información pública durante quince días e informada por los servicios municipales correspondientes.

2. Cuando recaiga la aprobación definitiva no será necesaria ninguna nueva formalización bastando, para la inscripción en el Registro de la Propiedad, con la presentación de la citada escritura y la certificación del acuerdo de su aprobación".

¹⁷²Artículo 9 del TRLSRU ("Participación pública y privada en las actuaciones de transformación urbanística y en las edificatorias"):

"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".

Artículo 36 del RGU:

"1. La ejecución se realizará siempre por unidades de actuación o por polígonos completos, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales o de alguno de sus elementos o de actuaciones aisladas en suelo urbano.

2. En la delimitación de los polígonos en suelo urbanizable programado o incluido en un programa de actuación urbanística habrá de justificarse para cada uno de ellos el cumplimiento de los requisitos del artículo 117.2 de la Ley del Suelo.

A los efectos de hacer posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización, no se podrán delimitar polígonos dentro de un mismo sector cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí con relación al aprovechamiento del sector sea superior al 15 por 100.

Téngase en cuenta que el artículo 1 del R.D.-Ley 5/1996, de 7 de junio, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de colegios profesionales («B.O.E.» 8 junio), suprime la distinción entre suelo urbanizable programado y suelo urbanizable no programado, sin perjuicio de lo establecido en su disposición transitoria. Se reitera, lo señalado anteriormente, por Ley 7/1997, de 14 de abril («B.O.E.» 16 abril). RDL 5/1996 de 7 Jun. (medidas liberalizadoras en materia de suelo y de colegios profesionales) L 7/1997 de 14 Abr. (medidas liberalizadoras en materia de suelo y de colegios profesionales)

3. ...

Número 3 del artículo 36 derogado por RD 304/1993, de 26 de Febrero, por el que se aprueba la tabla de vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones, en ejecución de la disposición final única del Texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana («B.O.E.» 18 marzo)".

Salvo determinación expresa del instrumento de planeamiento, se entenderá que la delimitación por éste de sectores comporta la de unidades de ejecución coincidentes con los mismos.

Cuando la actividad de ejecución en determinadas unidades de ejecución no sea previsiblemente rentable, por resultar el coste de las cargas igual o mayor que el rendimiento del aprovechamiento lucrativo materializable en ellas, el municipio podrá autorizar, sin modificar la ordenación urbanística de aplicación, una reducción de la contribución de los propietarios a dichas cargas, una compensación económica a cargo de la Administración o una combinación de ambas medidas, procurando equiparar los costes de la actuación a cargo de los propietarios a los de otras unidades de ejecución similares y rentables¹⁷³.

2. En el suelo urbano, y excepcionalmente en suelo urbanizable cuando así se justifique por las especiales características de la actividad de ejecución a desarrollar, las unidades de ejecución podrán ser discontinuas, siempre que cumplan el requisito mínimo de garantizar la equidistribución prevista en el apartado 1.

3. Todos los terrenos incluidos en el suelo urbanizable ordenado, salvo en su caso los destinados a sistemas generales, deberán quedar incluidos en unidades de ejecución. La no inclusión de los sistemas generales en unidades de ejecución no impedirá su adscripción a éstas a los efectos de la obtención del suelo correspondiente y de la materialización en ellas por los propietarios afectados del aprovechamiento urbanístico a que tengan derecho.

4. Excepcionalmente y cuando la adecuada resolución de los problemas que se planteen en el borde de los suelos urbano no consolidado y urbanizable exija una gestión común de la actividad de ejecución, podrán delimitarse unidades de ejecución comprensivas de terrenos pertenecientes a ambas clases de suelo.

5. En el suelo urbano no consolidado, el objeto y los efectos de la delimitación de unidades de ejecución podrá circunscribirse a la fijación del ámbito de sujeción al pago de cuotas de urbanización para la cobertura del coste de las infraestructuras, los servicios y los equipamientos previstos por el planeamiento. Dicho coste operará como referencia para la fijación de la base imponible de las contribuciones especiales de acuerdo con la legislación reguladora de las Haciendas Locales, aplicándose como módulos de reparto, conjuntamente, la superficie de las fincas o parcelas y su valor catastral a efectos del impuesto sobre bienes inmuebles.

Artículo 106 Delimitación de las unidades de ejecución

Cuando no se contenga en el instrumento de planeamiento, la delimitación de las unidades de ejecución se efectuará por el municipio, de oficio o a instancia de parte, previa información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo común de veinte días y publicación en el Boletín Oficial de la Provincia¹⁷⁴.

¹⁷³ Artículo 64 del RGU:

"Cuando la actuación en determinados polígonos o unidades de actuación no sea presumiblemente rentable, por resultar excesivas las cargas en relación con el escaso aprovechamiento previsto para las zonas edificables, el Consejo de Ministros, a propuesta del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, y previo dictamen del Consejo de Estado, con audiencia o, en su caso, a instancia de los Ayuntamientos interesados, podrá autorizar, sin modificar las determinaciones del Plan, una reducción de la contribución de los propietarios a las mismas o una compensación económica a cargo de la Administración, procurando equiparar los costes de la actuación a los de otras análogas que hayan resultado viables".

¹⁷⁴ Artículo 38 del RGU:

La modificación de la delimitación de la unidad de ejecución, como consecuencia de la aceptación de alegaciones durante los trámites, de información pública y audiencia, no dará lugar a la repetición de tales trámites cuando el incremento o la disminución de la superficie que suponga no exceda del diez por ciento de la inicialmente prevista. Cuando sobrepase tal límite habrá de darse trámite de audiencia exclusivamente a los propietarios afectados por la modificación.

Artículo 107 Sistemas de actuación

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

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

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

2. El sistema de actuación se fijará en el instrumento de planeamiento o, en su defecto, por el mismo procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución¹⁷⁵.

"1. La determinación y delimitación de los polígonos y unidades de actuación, cuando no estuviere contenida en los Planes, se ajustará al siguiente procedimiento:

- a) Se iniciará de oficio por la Entidad local o urbanística especial actuante o a instancia de los particulares interesados.*
- b) Aprobado inicialmente el expediente, se someterá por la Entidad actuante a información pública durante el plazo de quince días, mediante anuncios que a tal efecto se inserten en el «Boletín Oficial» de la provincia y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia. En todo caso será preceptiva la citación personal de los propietarios de terrenos incluidos en el polígono o unidad de actuación, para los que el plazo empezará a contarse desde el día siguiente al de la recepción de la notificación.*
- c) El expediente con las reclamaciones y observaciones que se hubieren formulado será resuelto definitivamente por la Entidad local o urbanística especial actuante. Cuando se trate de acuerdos de las Entidades locales, bastará para su adopción la mayoría simple.*
- d) Para la efectividad de la delimitación se precisará la publicación de la aprobación definitiva en el «Boletín Oficial» de la provincia.*

2. Los mismos trámites se seguirán cuando hubiere de procederse a la modificación de polígonos o unidades de actuación ya delimitados.

3. ...

Número 3 del artículo 38 derogado por RD 304/1993, de 26 de Febrero, por el que se aprueba la tabla de vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones, en ejecución de la disposición final única del Texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana («B.O.E.» 18 marzo).

4. Si, como consecuencia de las alegaciones producidas, el acuerdo de aprobación definitiva modificase los límites del polígono, no será preciso nuevo trámite de información, salvo que la superficie del polígono o unidad de actuación se aumentase o disminuyese en más de un 10 por 100 respecto de la inicialmente prevista, en cuyo caso se dará audiencia a los afectados por el aumento o disminución".

¹⁷⁵ **Artículo 152 del RGU:**

"1. La ejecución de los polígonos o unidades de actuación se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación:

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

2. ...

Número 2 del artículo 152 derogado por RD 304/1993, de 26 de febrero, por el que se aprueba la tabla de vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones, en ejecución de la disposición final única, del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana («B.O.E.» 18 marzo).

Artículo 108 Elección y establecimiento del sistema de actuación

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

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

2. El sistema de actuación quedará establecido:

a) En el sistema de expropiación, con la aprobación de la relación de propietarios y descripción de bienes y derechos que se consideren de necesaria expropiación o con la resolución aprobatoria del expediente de tasación conjunta, o, en su caso, con la adjudicación de la concesión al agente urbanizador.

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

c) En el sistema de compensación, con la aprobación de la iniciativa formulada por la persona propietaria única, la suscripción del convenio urbanístico con la totalidad de las personas propietarias, con el otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación, o con la aprobación de la iniciativa formulada por el agente urbanizador, conforme al artículo 131.3.

Letra c) del número 2 del artículo 108 redactada por el apartado 30 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

Artículo 108 redactado por el apartado tres del artículo 26 de la Ley [ANDALUCÍA] 13/2005, 11 noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo («B.O.J.A.» 21 noviembre). Vigencia: 11 diciembre 2005

Artículo 109 Sustitución del sistema de actuación por compensación

1. Cuando el sistema no haya quedado aún establecido y no exista iniciativa para su establecimiento, el municipio podrá sustituir el sistema de forma motivada mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución¹⁷⁶.

3. El sistema de actuación se determinará en el plan o en el programa de actuación urbanística, y en su defecto, al delimitarse el polígono o unidad de actuación".

Artículo 153 del RGU:

"Al determinarse el sistema de actuación para cada uno de los polígonos o unidades de actuación se deberá justificar su viabilidad en función de las necesidades, medios económico-financieros con que cuenta la Administración, colaboración de la iniciativa privada y las demás circunstancias que concurran en cada polígono".

Artículo 154 del RGU:

"Si el plan o programa de actuación urbanística no contuviere ni la delimitación de los polígonos ni la determinación del sistema, éste se fijará en el mismo procedimiento de delimitación de aquéllos".

¹⁷⁶ Artículo 155 del RGU:

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

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

4. La elección del sistema de actuación que deba sustituir al de compensación se efectuará con arreglo a los siguientes criterios¹⁷⁷:

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

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

Artículo 109 redactado por el apartado cuatro del artículo 26 de la Ley [ANDALUCÍA] 13/2005, 11 noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo («B.O.J.A.» 21 noviembre). Vigencia: 11 diciembre 2005

Artículo 110 Procedimiento para la declaración de incumplimiento y la sustitución del sistema de actuación por compensación

1. El procedimiento para la declaración del incumplimiento de deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de actuación por compensación, y su sustitución por cualquiera de los sistemas de actuación pública, se iniciará de oficio o a instancia de parte y se determinará reglamentariamente con observancia de lo dispuesto en el artículo anterior.

2. En todo caso, el procedimiento a que se refiere el apartado anterior deberá tener por objeto la determinación de:

a) La existencia de incumplimientos de deberes u obligaciones legales o voluntariamente asumidos y, en su caso, su identificación y alcance.

"1. El sistema de actuación establecido en el plan o programa de actuación urbanística o fijado al delimitar el polígono o unidad de actuación podrá ser sustituido, de oficio o a petición de los interesados, sujetándose, en todo caso, a los mismos trámites que los establecidos en este Reglamento para la delimitación de polígonos.

2. Si el sistema estuviera establecido en el plan o programa de actuación urbanística habrá de analizarse la repercusión del cambio de sistema en el estudio económico-financiero".

¹⁷⁷Artículo 156 del RGU:

"La aplicación del sistema de expropiación como sustitutivo del de compensación, por incumplimiento de las obligaciones de la Junta de Compensación o del propietario único, se determinará por la Administración, previo expediente en el que se señalen las causas del incumplimiento y se dé audiencia a la Junta o al propietario único".

b) En caso de comprobación de incumplimientos, la concreción de los deberes legales y las restantes obligaciones pendientes de cumplimiento y de las obras de urbanización y edificación que aún resten por ejecutar.

3. La terminación del procedimiento podrá:

a) Ser preparada mediante convenios urbanísticos con los propietarios que, no obstante la sustitución del sistema de actuación, deseen continuar incorporados al proceso urbanizador y edificatorio.

b) Tener lugar, sustituyendo a la resolución administrativa unilateral, mediante convenio urbanístico suscrito con todos los propietarios afectados y las demás personas incorporadas al sistema de actuación sustituido.

4. La resolución del procedimiento de declaración de incumplimiento, cuando no proceda la expropiación mediante gestión directa, conllevará:

a) La iniciación del procedimiento de adjudicación regulado en el artículo 117 para seleccionar al agente urbanizador, en el supuesto de haberse producido la resolución declaratoria del incumplimiento en procedimiento incoado a instancia de parte.

b) La iniciación del procedimiento de adjudicación regulado en el artículo 118 para seleccionar al agente urbanizador o la aprobación del convenio urbanístico para la aplicación del sistema de cooperación, en el supuesto de haberse producido la resolución declaratoria del incumplimiento en procedimiento incoado de oficio.

Artículo 111 Entidades urbanísticas colaboradoras

1. Los propietarios interesados podrán participar, conforme a lo establecido en esta Ley, en la gestión urbanística mediante la creación de entidades urbanísticas colaboradoras¹⁷⁸, que se

¹⁷⁸Artículo 10 del TRLSRU ("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".

Artículo 24 del RGU:

"1. Los interesados podrán participar en la gestión urbanística mediante la creación de Entidades urbanísticas colaboradoras.

2. Son Entidades urbanísticas colaboradoras:

a) Las Juntas de Compensación.

b) Las Asociaciones administrativas de propietarios en el sistema de cooperación.

c) Las Entidades de conservación.

3. Las Entidades urbanísticas colaboradoras se regirán por sus Estatutos y por lo dispuesto en esta sección, sin perjuicio de la aplicación de los preceptos específicos contenidos en los capítulos II y III del título V de este Reglamento para las Juntas de Compensación y Asociaciones administrativas de propietarios en el sistema de cooperación y de las previsiones establecidas en el capítulo IV del título II para la conservación de las obras de urbanización".

Artículo 25 del RGU:

regirán por sus estatutos en los términos y condiciones que se establezcan reglamentariamente, sin perjuicio de la aplicación de los preceptos contenidos en los Capítulos I, II y V del presente Título IV para los sistemas de actuación y para la conservación de las obras de urbanización.

2. Las entidades urbanísticas colaboradoras tendrán carácter administrativo, dependerán de la Administración actuante y adquirirán personalidad jurídica a partir del momento de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, cuya creación, seguimiento y control se regularán reglamentariamente.

Artículo 112 Bienes de dominio público

1. Cuando en la unidad de ejecución, cualquiera que sea el sistema de actuación determinado para llevar a cabo la ejecución del planeamiento, existan bienes de dominio público¹⁷⁹ y el

*"1. La constitución de las Juntas de Compensación y de las Asociaciones administrativas de propietarios en el sistema de cooperación se acomodarán a lo previsto en las disposiciones contenidas en los respectivos sistemas de actuación.
2. Las Entidades de conservación de las obras de urbanización podrán constituirse como consecuencia de la transformación de alguna Entidad preexistente de las enunciadas en el número anterior o, específicamente para dichos fines, sin que previamente se haya constituido una Entidad para la ejecución de las obras de urbanización.
3. Será obligatoria la constitución de una Entidad de conservación siempre que el deber de conservación de las obras de urbanización recaiga sobre los propietarios comprendidos en un polígono o unidad de actuación en virtud de las determinaciones del Plan de ordenación o bases del programa de actuación urbanística o resulte expresamente de disposiciones legales. En tales supuestos, la pertenencia a la Entidad de conservación será obligatoria para todos los propietarios comprendidos en su ámbito territorial".*

Artículo 26 del RGU:

*"1. Las Entidades urbanísticas colaboradoras tendrán carácter administrativo y dependerán en este orden de la Administración urbanística actuante.
2. La personalidad jurídica de las Entidades urbanísticas colaboradoras se entenderá adquirida a partir del momento de su inscripción en el correspondiente Registro".*

Artículo 27 del RGU:

*"1. La constitución de las Entidades urbanísticas colaboradoras, así como sus Estatutos, habrán de ser aprobados por la Administración urbanística actuante.
2. El acuerdo aprobatorio de la constitución se inscribirá en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras que se llevará en las respectivas Comisiones Provinciales de Urbanismo, donde asimismo se archivará un ejemplar de los Estatutos de la Entidad autorizado por funcionario competente.
3. Los nombramientos y ceses de las personas encargadas del gobierno y administración de la Entidad se inscribirán también en dicho Registro.
4. La modificación de los Estatutos requerirá aprobación de la Administración urbanística actuante. Los acuerdos respectivos, con el contenido de la modificación, en su caso, habrán de constar en el Registro".*

Artículo 28 del RGU:

"La transmisión de la titularidad que determine la pertenencia a cualquiera de los tipos de Entidades urbanísticas colaboradoras llevará consigo la subrogación en los derechos y obligaciones del causante, entendiéndose incorporado el adquirente a la Entidad a partir del momento de la transmisión".

Artículo 29 del RGU:

"Los acuerdos de las Entidades urbanísticas colaboradoras 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".

Artículo 30 del RGU:

*"1. La disolución de las Entidades urbanísticas colaboradoras se producirá por el cumplimiento de los fines para los que fueron creadas y requerirá, en todo caso, acuerdo de la Administración urbanística actuante.
2. No procederá la aprobación de la disolución de la Entidad mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones que estén pendientes".*

¹⁷⁹Artículo 47 del RGU:

*"1. La Administración actuante está obligada a afectar, a los fines previstos en el Plan, el suelo que adquiera como consecuencia del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria que recaen sobre los propietarios.
2. El suelo destinado, según el Plan, a dominio y uso público y los terrenos sobre los que hayan de realizarse edificaciones o instalaciones de servicio público no podrán cambiarse de destino sino por modificaciones del Plan.
3. En todo caso deberá tenerse en cuenta que cuando las superficies de los bienes de dominio y uso público anteriormente existentes fueren igual o inferior a la que resulte como consecuencia de la ejecución del Plan, se entenderán sustituidas unas por*

destino urbanístico de éstos sea distinto del fin al que estén afectados, la Administración titular de los mismos quedará obligada a las operaciones de mutación demanial o desafectación que sean procedentes en función de dicho destino. La Administración actuante deberá instar ante la titular, si fuera distinta, el procedimiento que legalmente proceda a dicho efecto.

otras. Si tales superficies fueran superiores a las resultantes de la ejecución del Plan, la Administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda, en terrenos edificables".

Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP).

Artículo 189 ("Comunicación de actuaciones urbanísticas"):

"1. Sin perjuicio de las publicaciones que fueren preceptivas, la aprobación inicial, la provisional y la definitiva de instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten a bienes de titularidad pública deberán notificarse a la Administración titular de los mismos. Cuando se trate de bienes de titularidad de la Administración General del Estado, la notificación se efectuará al Delegado de Economía y Hacienda de la provincia en que radique el bien.

2. Los plazos para formular alegaciones o interponer recursos frente a los actos que deban ser objeto de notificación comenzarán a contarse desde la fecha de la misma.

3. Corresponderá a los secretarios de los ayuntamientos efectuar las notificaciones previstas en este artículo".

Artículo 190 ("Ejecución del planeamiento"):

"1. Los notarios no podrán autorizar el otorgamiento de escrituras públicas de constitución de juntas de compensación u otras entidades urbanísticas colaboradoras sin que previamente los otorgantes justifiquen ante ellos que la totalidad de la superficie incluida en la unidad de ejecución ha sido plenamente identificada, en cuanto a la titularidad de las fincas que la componen, o que la Delegación de Economía y Hacienda correspondiente ha sido notificada fehacientemente de la existencia de terrenos de titularidad desconocida o no acreditada. Se considerará identificada la titularidad respecto a las fincas calificadas como litigiosas, siempre que se aporten títulos justificativos del dominio.

2. Las cesiones y demás operaciones patrimoniales sobre bienes y derechos del Patrimonio del Estado que deriven de la ejecución del planeamiento, se registrarán por lo dispuesto en la legislación urbanística, con estricta aplicación del principio de equidistribución de beneficios y cargas. Serán órganos competentes para acordarlas los mismos previstos en esta ley para la operación patrimonial de que se trate".

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.

Artículo 190 bis introducido, en su actual redacción, por el número 2 de la disposición adicional cuarta del R.D. Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo («B.O.E.» 26 junio). Se reitera la modificación por la disposición adicional cuarta del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana («B.O.E.» 31 octubre). Vigencia: 27 junio 2008".

Artículo 191 ("Régimen urbanístico de los inmuebles desafectados"):

"1. Cuando los inmuebles del Patrimonio del Estado dejen de estar afectados a un uso o servicio público se procederá a realizar una valoración de los mismos que constará del valor del suelo calculado conforme a las reglas establecidas en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y del valor de las edificaciones existentes.

2. El valor resultante servirá de base para convenir con otras Administraciones públicas la obtención de estos inmuebles mediante la aportación de contraprestaciones equivalentes. Entre los criterios que se utilicen para fijar estas contraprestaciones podrá tenerse en cuenta lo previsto en el apartado 2 del artículo 8 de esta ley.

3. La Administración General del Estado o los organismos públicos titulares de los bienes comunicarán a las autoridades urbanísticas la desafectación de estos inmuebles a los efectos de que por parte de las mismas se proceda a otorgarles la nueva calificación urbanística que corresponda. Esta decisión, que deberá respetar el principio de equidistribución de beneficios y cargas establecido en el artículo 5 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, será coherente con la política urbanística municipal, con el tamaño y situación de los inmuebles, y con cualesquiera otras circunstancias relevantes que pudieran concurrir sobre los mismos.

4. En el supuesto de que los usos permitidos en los inmuebles desafectados determinen su utilización exclusiva por otra Administración pública, ésta convendrá con la Administración General del Estado o el organismo público que ha desafectado el bien los términos para su obtención, basados en las compensaciones estimadas según lo previsto en el apartado 1 de este artículo, sin perjuicio de lo previsto en la sección 5.ª del capítulo V del título V de esta ley.

5. Transcurridos dos años desde que se hubiese notificado la desafectación, sin que el planeamiento urbanístico haya otorgado a los inmuebles desafectados la nueva calificación que corresponda de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3 de este artículo, el ayuntamiento correspondiente se responsabilizará de su custodia y mantenimiento.

6. En cualquier caso, si transcurriese el plazo establecido por la legislación urbanística aplicable para instar la expropiación por ministerio de la ley, sin que el planeamiento urbanístico hubiese otorgado una nueva calificación a los bienes desafectados, la Administración General del Estado o el organismo público advertirá a la Administración municipal de su propósito de comenzar el expediente de justiprecio, el cual se iniciará en la forma prevista en dicha legislación".

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 213

2. Las vías urbanas y caminos rurales que queden comprendidos en el ámbito de la unidad de ejecución se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario.

3. Cuando en la unidad de ejecución existan bienes de dominio público no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquéllos.

4. En el supuesto de obtención por cesión gratuita, cuando las superficies de los bienes de dominio público, anteriormente existentes, fueren iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución del instrumento de planeamiento, se entenderán sustituidas unas por otras. Si fueran superiores, la Administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda, en terrenos edificables.

Artículo 113 Gastos de urbanización

1. La inclusión en el proceso urbanizador y edificatorio a desarrollar en una unidad de ejecución impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los costes de urbanización correspondientes a los siguientes conceptos¹⁸⁰:

180 Artículo 58 del RGU:

"Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar los costes de la urbanización que se señalan en los artículos siguientes, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos o, en su caso, a la que figura en los documentos a que se refiere el artículo 53 de este Reglamento".

Artículo 59 del RGU:

"1. El importe de las obras de urbanización que corre a cargo de los propietarios de un polígono o unidad de actuación comprenderá los siguientes conceptos:

- a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.*
- b) Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que afecte a la unidad de actuación o polígono.*
- c) Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidratantes contra incendios.*
- d) Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y distribución, y alumbrado público.*
- e) Jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas.*

2. Los particulares afectados por obras de urbanización en un polígono o unidad de actuación podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, con cargo a las Empresas concesionarias, en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios. Los costes de instalación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante".

Artículo 60 del RGU:

"Correrán igualmente a cargo de los titulares de terrenos, y en la proporción señalada en el artículo 58, las indemnizaciones debidas a los propietarios y arrendatarios de edificios y construcciones de cualquier tipo que hayan de derribarse para la correcta ejecución del plan, así como las indemnizaciones derivadas de destrucción de plantaciones, obras e instalaciones incompatibles con el plan que se ejecute".

Artículo 61 del RGU:

"También será de cuenta de los adjudicatarios de terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación correspondiente el coste de redacción y tramitación de los Planes Parciales y de los Proyectos de urbanización y el importe total de los gastos de reparcelación o compensación".

Artículo 62 del RGU:

"Si existe acuerdo entre la Administración y los propietarios afectados, el pago de todos o parte de los gastos señalados en los tres artículos precedentes podrá realizarse cediendo éstos a aquélla, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensar tales gastos, cuyo importe quedará determinado en el propio acuerdo".

Artículo 63 del RGU:

"Los propietarios de suelo urbanizable no programado, que sea objeto de un Programa de actuación urbanística, además de abonar los costes de urbanización señalados en los artículos anteriores y cumplir las cargas suplementarias que el programa les imponga, deberán costear la ejecución total o el suplemento necesario de las obras exteriores de infraestructura sobre las que se apoye la actuación urbanística, tales como redes viarias de enlace con los núcleos de población, instalación o ampliación de canalizaciones de servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado y saneamiento, estaciones depuradoras, suministro de

a) Obras de vialidad, en las que se comprenden las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.

b) Obras de saneamiento, que incluyen las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución.

c) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias y las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, y los de telefonía y telecomunicaciones.

d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.

e) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto de urbanización.

f) Gestión del sistema de actuación.

g) Indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del instrumento de planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.

h) Realojamiento y retorno legalmente preceptivos de residentes habituales¹⁸¹.

energía eléctrica y cualesquiera otros servicios necesarios para que el suelo sometido al programa de actuación urbanística quede debidamente enlazado a través de esos sistemas generales con la estructura del Municipio en que se desarrolle el programa.

Téngase en cuenta que el artículo 1 del R.D.-Ley 5/1996, de 7 de junio, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de colegios profesionales («B.O.E.» 8 junio), suprime la distinción entre suelo urbanizable programado y suelo urbanizable no programado, sin perjuicio de lo establecido en su disposición transitoria. Se reitera, lo señalado anteriormente, por Ley 7/1997, de 14 de abril («B.O.E.» 16 abril). RDL 5/1996 de 7 Jun. (medidas liberalizadoras en materia de suelo y de colegios profesionales) L 7/1997 de 14 Abr. (medidas liberalizadoras en materia de suelo y de colegios profesionales)".

¹⁸¹ **Artículo 19 del TRLSRU ("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

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

j) Las de urbanización de los sistemas generales y cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos, cuando así se haya establecido en el Plan General de Ordenación Urbanística.

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

2. Corresponde igualmente a la propiedad del suelo, en caso de aplicación del sistema de actuación por compensación, los gastos relativos al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el apartado anterior hasta la recepción de la urbanización por el municipio.

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

Sección Segunda

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".

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 216

El sistema de expropiación

Artículo 114 Características del sistema 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 esta Ley. El fin de la expropiación se agota y cumple, en este caso, con la ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento.

2. Para la determinación de los bienes y derechos sujetos a expropiación, así como de sus titulares, se estará a los datos que resulten de los Registros públicos conforme a lo dispuesto por la legislación general¹⁸².

3. En el sistema de expropiación podrá aplicarse la reparcelación para la inscripción y adjudicación de fincas resultantes de la ordenación en los supuestos en los que se convenga esta modalidad para el pago del justiprecio de la expropiación, y para la distribución de los beneficios y cargas en los supuestos en los que se acuerde la liberación de la expropiación de bienes afectados.

4. El establecimiento o la determinación del sistema de expropiación comporta la sujeción de todas las transmisiones que se efectúen a los derechos de tanteo y retracto previstos en esta Ley en favor de la Administración actuante.

Artículo 115 Relación de propietarios y descripción de bienes y derechos

¹⁸² Artículo 3 de la LEF:

"1. Las actuaciones del expediente expropiatorio se entenderán, en primer lugar, con el propietario de la cosa o titular del derecho objeto de la expropiación.

2. Salvo prueba en contrario, la Administración expropiante considerará propietario o titular a quien con este carácter conste en registros públicos que produzcan presunción de titularidad, que sólo puede ser destruida judicialmente, o, en su defecto, a quien aparezca con tal carácter en registros fiscales o, finalmente, al que lo sea pública y notoriamente".

Artículo 4 de la LEF:

"1. Siempre que lo soliciten, acreditando su condición debidamente, se entenderán también las diligencias con los titulares de derechos reales e intereses económicos directos sobre la cosa expropiable, así como con los arrendatarios cuando se trate de inmuebles rústicos o urbanos. En este último caso se iniciará para cada uno de los arrendatarios el respectivo expediente incidental para fijar la indemnización que pueda corresponderle.

2. Si de los registros que menciona el artículo 3.º resultare la existencia de los titulares a que se refiere el párrafo anterior, será preceptiva su citación en el expediente de expropiación".

Artículo 5 de la LEF:

"1. Se entenderán las diligencias con el Ministerio Fiscal cuando, efectuada la publicación a que se refiere el artículo 18, no comparecieren en el expediente los propietarios o titulares, o estuvieren incapacitados y sin tutor o persona que les represente, o fuere la propiedad litigiosa.

2. También serán parte en el expediente quienes presenten títulos contradictorios sobre el objeto que se trata de expropiar".

Artículo 6 de la LEF:

"Los que no puedan enajenar sin permiso o resolución judicial los bienes que administren o disfruten se considerarán, sin embargo, autorizados para verificarlo en los supuestos de la presente Ley. Las cantidades a que ascienda el justo precio se depositarán a disposición de la autoridad judicial para que les dé el destino previsto en las Leyes vigentes".

Artículo 7 de la LEF:

"Las transmisiones de dominio o de cualesquiera otros derechos o intereses no impedirán la continuación de los expedientes de expropiación forzosa. Se considerará subrogado el nuevo titular en las obligaciones y derechos del anterior".

Artículo 8 de la LEF:

"La cosa expropiada se adquirirá libre de cargas. Sin embargo, podrá conservarse algún derecho real sobre el objeto expropiado, si resultase compatible con el nuevo destino que haya de darse al mismo y existiera acuerdo entre el expropiante y el titular del derecho".

1. La delimitación de unidades de ejecución por el sistema de expropiación, cuando no se contenga ni resulte del instrumento de planeamiento, deberá ir acompañada de una relación de propietarios y una descripción de bienes y derechos, redactadas con arreglo a lo dispuesto en la legislación de expropiación forzosa¹⁸³.

2. Los bienes de dominio público se identificarán, relacionarán y describirán de forma separada e independiente a los efectos de lo dispuesto en el artículo 112.

Artículo 116 Formas de gestión del sistema¹⁸⁴

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

a) La gestión directa, pudiendo materializarse a través de cualquiera de las fórmulas previstas en el artículo 90.2, o contratando la ejecución material de las obras a la empresa constructora seleccionada por los procedimientos previstos en la legislación de contratos del sector público¹⁸⁵.

¹⁸³Artículo 16 del REF:

"1. La Administración expropiante o el beneficiario de la expropiación, en su caso, a través de aquélla, deberá formular una relación concreta e individualizada de los bienes o derechos cuya ocupación o disposición se consideren necesarias, así como, si procediere, de los imprescindibles para las ampliaciones de la obra, servicio o finalidad determinante de la expropiación. Se exceptúan de este trámite los proyectos aprobados reglamentariamente, cuando los mismos comprendieran la descripción material de los bienes o derechos necesarios.

2. En la relación se expresará el estado material y jurídico de cada uno de los bienes o derechos, los nombres de los propietarios o de sus representantes, con indicación de su residencia y domicilio, y los de cuantos sean titulares de algún derecho o interés indemnizable, afectados a la expropiación.

3. Cuando la ejecución de la obra o servicio requiera la comprobación previa de los bienes que hayan de resultar afectados por la ocupación, la relación se formulará una vez realizadas las operaciones que permitan la individualización concreta de las cosas o derechos necesarios, así como la de sus titulares, según lo dispuesto en el párrafo anterior.

4. En este último caso, las autoridades gubernativas, como las entidades y particulares afectados, deberán prestar su colaboración y permitir las operaciones de replanteo y comprobación que los técnicos de la Administración consideren convenientes realizar".

Artículo 17 del REF:

"1. La Administración expropiante, a través del Gobernador civil o de la autoridad competente en cada caso, hará pública la relación de los bienes y derechos, para que dentro de un plazo de quince días, contados a partir de la última de las publicaciones a que se refiere el párrafo siguiente, puedan los interesados formular alegaciones sobre la procedencia de la ocupación o disposición de los bienes y su estado material o legal.

2. A los expresados efectos, cuando las expropiaciones sean realizadas por el Estado, la relación de los bienes y derechos de necesaria ocupación o disposición deberá publicarse en el Boletín Oficial del Estado, en el de la Provincia o provincias respectivas y en uno de los diarios de mayor circulación en éstas, si lo hubiere. Igualmente, se remitirá copia de la relación a los Ayuntamientos en cuyo término radiquen las cosas objeto de la expropiación, para que la fijen en el tablón de anuncios".

Artículo 18 del REF:

"1. Los titulares de derechos afectados por la expropiación podrán, durante el transcurso del plazo fijado en el artículo anterior, aportar cuantos datos permitan la rectificación de los posibles errores que se estimen cometidos en la relación que se hubiere hecho pública.

2. En los casos de oposición a la ocupación o a la disposición de los bienes o derechos, por motivos de forma o de fondo, deberán señalarse los fundamentos de la misma y los razonamientos que puedan aconsejar la estimación como preferentes y convenientes al fin de la expropiación de otros bienes y derechos no figurados en la relación publicada.

3. A los solos efectos de la subsanación de errores en la descripción material y legal de los bienes, cualquier persona natural o jurídica, podrá comparecer ante la Alcaldía, Gobierno Civil u organismo competente para alegar y ofrecer cuantos antecedentes o referencias sirvan de fundamento para las rectificaciones que procedan".

¹⁸⁴Artículo 46 del TRLSRU ("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".

¹⁸⁵Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (LCSP).

Letra a) del artículo 116 redactada por el apartado 31 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

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

Artículo 116 redactado por el apartado cinco del artículo 26 de la Ley [ANDALUCÍA] 13/2005, 11 noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo («B.O.J.A.» 21 noviembre). Vigencia: 11 diciembre 2005

Artículo 117 Gestión indirecta por concesión del sistema a iniciativa de agente urbanizador

El procedimiento de gestión indirecta por concesión del sistema a iniciativa de agente urbanizador se establecerá reglamentariamente¹⁸⁶, respetando las siguientes reglas:

A) Sobre la iniciativa.

a) Podrá ejercer la iniciativa, como agente urbanizador, cualquier persona física o jurídica que, interesada en asumir la gestión de la actuación urbanizadora, haya instado la declaración del incumplimiento de deberes urbanísticos en el sistema de ejecución por compensación, siempre

¹⁸⁶Artículo 211 del RGU:

"El Estado, las Entidades locales y las Entidades urbanísticas especiales podrán ejecutar los Planes de ordenación a través de concesión administrativa cuando el sistema de actuación sea el de expropiación".

Artículo 212 del RGU:

"1. La concesión se otorgará mediante concurso que se tramitará con arreglo al procedimiento de contratación aplicable en razón de la Administración actuante.

2. Las bases del concurso para la concesión fijarán los derechos y obligaciones del concesionario, de la Administración y de terceros, y, como mínimo, comprenderán los siguientes extremos:

a) Plan cuya ejecución se conceda y polígono o unidad de actuación a que afecta.

b) Obras e instalaciones que el concesionario debe ejecutar, expresando las que ha de entregar a la Administración y las que no se transfieran a ésta.

c) Obras e instalaciones de la Administración cuyo uso temporal se entrega al concesionario.

d) Plazo de ejecución de las obras y, en su caso, de explotación de los servicios públicos en la zona a urbanizar, sin que este último pueda exceder de treinta años, salvo que por la Ley reguladora del servicio de que se trate se establezcan otras determinaciones.

e) Situación respectiva de la Administración y el concesionario durante el plazo de concesión de explotación de los servicios, con especificación de las facultades de vigilancia que corresponden a la primera.

f) Determinación de los factores a tener en cuenta para la fijación de los precios de venta de los solares resultantes; reservas para edificios y servicios públicos, asistenciales y sociales; reservas para viviendas de protección oficial y para cesión de terrenos en régimen de derecho de superficie, y, en su caso, tarifas a aplicar por la explotación de los servicios concedidos, con descomposición de sus factores para los supuestos de revisión.

g) Clase, cuantía, plazos y forma de entrega de las obras ejecutadas por el concesionario, así como de las participaciones en metálico o en terrenos edificables que correspondan a la Administración concedente.

h) Canon de concesión, que podrá consistir en la entrega a la Administración de una participación en los beneficios del concesionario, bien sea en metálico o bien en terrenos edificables o edificados.

i) Deberes de conservación hasta su entrega, y de mantenimiento y conservación de los servicios hasta la terminación del plazo concesional.

j) Relaciones entre el concesionario y los propietarios de terrenos en el ámbito de ejecución del Plan y entre aquél y los adquirentes de solares edificables, hasta tanto se ejecute totalmente el Plan en la zona concedida.

k) Sanciones por incumplimiento y demoras.

l) Casos de resolución y caducidad y sus consecuencias.

m) Garantía de la concesión a cargo del concesionario, que no podrá ser inferior al 3 por 100 del importe total de las obras de ejecución, según el estudio económico financiero del Plan a ejecutar.

n) Las demás circunstancias que se deduzcan de la legislación general de contratos del Estado y de la de régimen local, cuyos preceptos serán aplicables como supletorios y en cuanto reguladores del procedimiento".

que no haya perdido la condición de agente urbanizador en ésta u otras actuaciones por causa de incumplimiento de los deberes urbanísticos.

b) La iniciativa para la adjudicación de la acción urbanizadora contendrá:

1. La valoración de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución, fijando un precio en función de los criterios establecidos en la legislación general aplicable¹⁸⁷ y, en base a éste, la

¹⁸⁷**TÍTULO V del TRLSRU**

("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".

Disposición adicional séptima del TRLSRU ("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".

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 concurran 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.

Téngase en cuenta que la Sentencia TC (Pleno) de 22 octubre 2015, declara la inconstitucionalidad de la letra a) del número 2 del artículo 25 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, cuyo texto ha pasado a integrar la actual letra a) del número 2 del artículo 38.

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".

Artículo 39 ("Indemnización de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización o de edificación"):

oferta de compra y pago del precio en dinero o en especie mediante la entrega de bienes de naturaleza urbanística, la permuta con parcelas edificables y también la integración en el proceso urbanizador mediante la aportación de suelo, dinero o ambas cosas, así como cualquier otro medio aceptado en derecho que, sin menoscabo del valor económico de los terrenos, redunde en el interés urbanístico general.

-
- "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 41 del TRLSRU ("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".

Artículo 48 del TRLSRU ("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 incurso 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 aquella de la correspondiente hoja de aprecio, una vez transcurridos seis meses desde dicha advertencia".

Ver Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, como desarrollo del texto refundido de la Ley de Suelo (DVLS).

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 222

2. Documentación técnica relativa al proyecto de urbanización, con descripción de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación a realizar e indicación de los costes de ejecución estimados de conformidad con el artículo 113.

3. Fases y plazos en los que se compromete al desarrollo de los distintos trabajos que conlleve la actuación.

4. Acreditación de la solvencia económica del agente urbanizador¹⁸⁸ y garantía económica para el desarrollo de los trabajos que no podrá ser inferior al siete por ciento del costo de las obras de urbanización.

5. Previsiones que se consideren puedan suponer una mejora o aliciente para la estimación de la oferta propuesta, tales como aportaciones respecto a las previstas en la ordenación vigente relativas al patrimonio público de suelo, dotaciones, precio máximo de venta de solares o edificaciones, y otras concretas que beneficien a la colectividad.

Los contenidos de la iniciativa relativos a la oferta de compra, fases y plazos de los trabajos y otras previsiones se presentarán en plica cerrada para salvaguardar la concurrencia en igualdad de condiciones con las eventuales alternativas.

B) Sobre la aprobación previa municipal, la información pública y la presentación de alternativas.

a) En caso de que la iniciativa presentada cumpla la normativa de aplicación, el Ayuntamiento resolverá sobre su aprobación previa, que notificará a los propietarios de los terrenos afectados, y la expondrá a información pública para la presentación de alegaciones.

b) Durante el período de información pública cualquier interesado en asumir la gestión como agente urbanizador podrá anunciar su intención de formular alternativa, prestando caución en

¹⁸⁸ Artículo 75 del LCSP ("Acreditación de la solvencia económica y financiera"):

"1. La solvencia económica y financiera del empresario deberá acreditarse por uno o varios de los medios siguientes, a elección del órgano de contratación:

a) Volumen anual de negocios, o bien volumen anual de negocios en el ámbito al que se refiera el contrato, por importe igual o superior al exigido en el anuncio de licitación o en la invitación a participar en el procedimiento y en los pliegos del contrato o, en su defecto, al establecido reglamentariamente.

b) En los casos en que resulte apropiado, justificante de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales por importe igual o superior al exigido en el anuncio de licitación o en la invitación a participar en el procedimiento y en los pliegos del contrato o, en su defecto, al establecido reglamentariamente.

c) Patrimonio neto, o bien ratio entre activos y pasivos, al cierre del último ejercicio económico para el que esté vencida la obligación de aprobación de cuentas anuales por importe igual o superior al exigido en el anuncio de licitación o en la invitación a participar en el procedimiento y en los pliegos del contrato o, en su defecto, al establecido reglamentariamente.

Como medio adicional a los previstos en las letras anteriores de este apartado, el órgano de contratación podrá exigir que el periodo medio de pago a proveedores del empresario, siempre que se trate de una sociedad que no pueda presentar cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, no supere el límite que a estos efectos se establezca por Orden del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas teniendo en cuenta la normativa sobre morosidad.

2. La acreditación documental de la suficiencia de la solvencia económica y financiera del empresario se efectuará mediante la aportación de los certificados y documentos que para cada caso se determinen reglamentariamente. En todo caso, la inscripción en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas de las Administraciones Públicas acreditará frente a todos los órganos de contratación del sector público, a tenor de lo en él reflejado y salvo prueba en contrario, las condiciones de solvencia económica y financiera del empresario.

3. En el anuncio de licitación o invitación a participar en el procedimiento y en los pliegos del contrato se especificarán los medios, de entre los recogidos en este artículo, admitidos para la acreditación de la solvencia económica y financiera de los empresarios que opten a la adjudicación del contrato, con indicación expresa del importe mínimo, expresado en euros, de cada uno de ellos. En su defecto, la acreditación de la solvencia económica y financiera se efectuará según lo dispuesto a tales efectos en el apartado 1 del artículo 65 de la Ley".

la cuantía que se determine reglamentariamente. Finalizado el trámite de información pública se fijará un plazo, que no podrá ser inferior a veinte días para la presentación de las alternativas anunciadas. La no presentación en plazo de la alternativa anunciada determinará la pérdida de la caución a favor del municipio.

Artículo 118 Gestión indirecta por concesión del sistema a iniciativa de la Administración

El procedimiento de gestión indirecta por concesión del sistema a iniciativa de la Administración se establecerá reglamentariamente, respetando las siguientes reglas¹⁸⁹.

a) El pliego de condiciones para la adjudicación de la concesión deberá cumplir los requisitos mínimos que se establezcan reglamentariamente en cuanto a compromisos y obligaciones del concesionario. Las ofertas que se presenten deberán incorporar en todo caso los contenidos señalados en la letra A) b) del artículo anterior.

b) Podrá presentar oferta cualquier persona física o jurídica, interesada en asumir la gestión de la acción urbanizadora que no haya perdido la condición de agente urbanizador en otras actuaciones por causa de incumplimiento de los deberes urbanísticos.

c) Salvo que el sistema se haya determinado en sustitución del de compensación, los propietarios de terrenos incluidos en la unidad de ejecución que representen como mínimo el cincuenta por ciento de la superficie total de ésta tendrán derecho preferente a la adjudicación siempre que su oferta iguale la más ventajosa de entre las presentadas, quedando obligados a constituirse en sociedad mercantil u otra entidad con personalidad jurídica en caso de resultar adjudicatarios.

En la sociedad o en la agrupación a que se refiere el párrafo anterior podrán participar, junto con los propietarios, terceras personas que contribuyan a la financiación de las obras.

Artículo 119 Adjudicación de la concesión

1. Con independencia del modo de iniciación del procedimiento de concesión de la gestión del sistema, ultimada la información pública de las iniciativas y alternativas o de ofertas presentadas o transcurrido, en su caso, el plazo de presentación de estas últimas, la Administración procederá a la adjudicación, observando los siguientes criterios:

1.ª Se preferirá la iniciativa, alternativa u oferta que, en coherencia con el entorno y ámbito donde se localice, origine mayor beneficio para la colectividad; proponga términos adecuadamente ventajosos para los propietarios afectados, estableciendo incentivos, garantías o posibilidades de colaboración con los mismos; proponga un ámbito de actuación más idóneo; contenga las obras de urbanización más convenientes, asumiendo las calidades y los costes de las obras más adecuados para su ejecución; así como la oferta que se obligue a plazos de desarrollo más breves y compromisos más rigurosos.

2.ª La concesión podrá otorgarse conjuntamente a dos o más oferentes, previo acuerdo entre los mismos y aceptación por la Administración actuante de los contenidos de dicho acuerdo.

¹⁸⁹ Ver LCSP.

3.^a La adjudicación de la actuación urbanizadora se formalizará mediante la firma del correspondiente convenio urbanístico entre la Administración actuante y el agente urbanizador, sin necesidad de someter éste a información pública o trámite otro alguno.

2. La adjudicación de la concesión determinará el deber de presentar el proyecto de urbanización que asuma las condiciones de la adjudicación, así como la iniciación de la actividad de ejecución o del procedimiento expropiatorio.

3. El concesionario, que tendrá en todo caso poder de disposición fiduciaria sobre los terrenos de la unidad de ejecución, precisará autorización de la Administración actuante para poder proceder a la enajenación o la constitución de garantías reales. Cuando, concluido el proceso de urbanización, el concesionario no otorgue las escrituras de propiedad de las parcelas edificables resultantes en favor de los propietarios correspondientes, la Administración actuante podrá sustituirle.

Artículo 120 Justiprecio y su 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 aplicación¹⁹⁰.

2. El pago del justiprecio podrá producirse, de acuerdo con el expropiado, mediante la entrega o permuta con otras fincas, parcelas o solares, no necesariamente localizadas en la unidad de ejecución, pertenecientes a la Administración actuante o al beneficiario de la expropiación¹⁹¹.

¹⁹⁰ Artículo 43 del TRLSRU ("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.

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".

¹⁹¹ Artículo 44 del RD 1093/97 ("Expropiación a cambio de finca futura"):

"Cuando, conforme a lo establecido en la legislación urbanística, en el expediente expropiatorio se determine que el justiprecio está constituido por una finca futura que la Administración expropiante entregará al expropiado, se aplicarán las siguientes reglas:

1. El aprovechamiento urbanístico correspondiente a la finca futura podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad mediante la apertura de folio independiente.

2. La descripción del aprovechamiento podrá realizarse mediante la determinación de las unidades que comprende o mediante la descripción de la finca futura, con especificación de su superficie, usos previstos, edificabilidad, ocupación en planta u otras circunstancias urbanísticas que permitan su identificación.

3. La apertura del folio independiente se practicará en virtud del acta de ocupación de la finca expropiada.

4. El folio abierto al aprovechamiento se cancelará simultáneamente a la inscripción a favor del expropiado de la finca que constituye el justiprecio en especie.

La falta de acuerdo sobre la valoración de la finca, parcela o solar ofrecida no impedirá el pago en especie o la permuta de un bien por otro, si bien el expropiado podrá acudir a la Comisión Provincial de Valoraciones para que fije con carácter definitivo el valor de la adjudicada en pago. La diferencia en más que suponga el valor que establezca dicha Comisión se pagará siempre en metálico.

3. 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. En todo caso, la aceptación por el expropiado del precio ofrecido por la Administración actuante o su concesionario en el plazo concedido al efecto determinará el reconocimiento y pago de éste incrementado en un diez por ciento.

Artículo 121 Liberación de la expropiación, requisitos y consecuencias del incumplimiento

1. A solicitud del interesado y con la conformidad, en su caso, del concesionario de la actividad de ejecución, la Administración actuante podrá, excepcionalmente y previo trámite de información pública por veinte días, liberar de la expropiación¹⁹² determinados bienes o

5. Al aprovechamiento inscrito de acuerdo con lo dispuesto en este artículo le serán aplicables las reglas contenidas en los apartados 2 a 6 del artículo 42 de este Reglamento".

¹⁹²Decreto 458/1972, de 24 de febrero, sobre liberación de expropiaciones urbanísticas (DLE).

Artículo 1:

"En la aplicación del sistema de expropiación por razones urbanísticas los órganos expropiantes podrán liberar de la misma, mediante la imposición de las oportunas condiciones, a determinados bienes de la propiedad privada o que tengan el carácter de patrimoniales, de conformidad con lo dispuesto en el presente Decreto".

Artículo 2:

"La liberación podrá concederse a instancia de parte, cuando habida cuenta del interés público y de la importancia de las obras de urbanización o de las de edificación realizada o en construcción, de los planes o proyectos aprobados o en tramitación, o de otras circunstancias que lo hagan aconsejable, el órgano expropiante estime oportuno la adopción de esta medida y ésta sea compatible con los intereses públicos que legitiman la actuación".

Artículo 3:

"Las solicitudes de liberación deberán formularse inicialmente durante el período de información pública del proyecto de delimitación y ratificarse en igual período del correspondiente Plan de Ordenación en los casos en que no se hubiera producido resolución administrativa denegatoria con anterioridad".

Artículo 4:

"1. Si el órgano expropiante estimase justificada la petición de liberación, señalará al propietario de los bienes afectados por la liberación las condiciones, términos y proporción en que el mismo habrá de vincularse a la gestión urbanística, mediante su contribución o participación en las cargas que la ordenación y urbanización comporte, la cesión de terrenos, y en su caso imposición de servidumbres y rectificación de los límites de las fincas sujetas a la expropiación y que se liberan. Se fijarán asimismo las garantías para el supuesto de incumplimiento.

2. A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, deberá tenerse en cuenta el principio de distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento y de la urbanización que inspira la legislación urbanística. La determinación de las obligaciones y cargas podrá hacerse en forma estimada.

3. Una vez aceptadas por el propietario las condiciones fijadas por el órgano expropiante, se dictará la correspondiente resolución, que se publicará en el Boletín Oficial del Estado. Si esta resolución se dictara con posterioridad al pago y ocupación de los bienes objeto de liberación, deberá acordarse la previa reversión de tales bienes a favor del titular de los mismos.

4. Si el órgano expropiante no estimase justificada la liberación solicitada, comunicará al interesado la oportuna resolución".

Artículo 5:

"El incumplimiento por parte de los propietarios de los bienes liberados de las obligaciones establecidas en la resolución liberatoria, dará lugar a que aquellas que tengan el carácter económico se puedan exigir por vía de apremio o, en su caso, a que el órgano expropiante pueda expropiar los bienes y derechos objeto de liberación, o recuperar los que hubieran revertido, en las condiciones determinadas por la resolución liberatoria".

Artículo 6:

"Se autoriza al Ministro de la Vivienda para dictar las disposiciones necesarias para el cumplimiento y ejecución del presente Decreto".

DISPOSICION FINAL:

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 226

derechos, mediante la imposición de las condiciones urbanísticas que procedan para asegurar la ejecución del instrumento de planeamiento.

2. La resolución estimatoria de la solicitud de liberación deberá precisar, para su validez: Los bienes y derechos afectados por la liberación; los términos y las condiciones de la vinculación de dichos bienes y derechos al proceso urbanizador y edificatorio, y las garantías a prestar por el beneficiario para asegurar el cumplimiento de tales términos y demás condiciones impuestas.

La eficacia de la resolución estimatoria requerirá la aceptación expresa de las condiciones en ella impuestas al beneficiario. Dicha resolución liberatoria de la expropiación con llevará, en su caso, la reversión del bien o derecho a su titular.

3. El incumplimiento de las obligaciones derivadas de los términos y las condiciones establecidos en la resolución liberatoria de la expropiación supondrá, a solicitud, en su caso, del concesionario de la actividad de ejecución, y a elección de la Administración actuante en función de las circunstancias concurrentes, la ejecución forzosa con realización de las garantías prestadas o la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, con pérdida en favor de la Administración de las aludidas garantías en todos los casos.

Artículo 122 Procedimiento para la expropiación

Para la expropiación podrá aplicarse tanto el procedimiento individualizado¹⁹³ como el de tasación conjunta¹⁹⁴, conforme a la legislación general de pertinente aplicación, las reglas

"Quedan derogados el Decreto 2096/1959, de 26 de noviembre, sobre liberación de expropiaciones en los expedientes promovidos por razones urbanísticas, y cuantas disposiciones se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto".

DISPOSICION TRANSITORIA:

"El régimen establecido en el presente Decreto será aplicable a los expedientes de expropiación que se hallen en trámite en la fecha de su publicación, siempre que no se hubiera procedido a la ocupación de los correspondientes bienes. Las solicitudes de liberación deberán presentarse ante el órgano expropiante en el plazo de dos meses, contados a partir de la fecha de publicación del presente Decreto.

En el mismo plazo, los que hubieran solicitado la liberación al amparo del Decreto 2096/1959, de 26 de noviembre, y opten por acogerse a lo dispuesto en el párrafo anterior, deberán manifestarlo así ante el órgano expropiante. En todo caso será discrecional para éste acceder o no a la liberación".

¹⁹³ Artículo 201 del RGU:

"1. En el sistema de expropiación el expropiante podrá optar entre seguir la expropiación individualmente para cada finca o aplicar el procedimiento de tasación conjunta.

2. Si se optare por la expropiación individualizada para cada finca incluida en el polígono o unidad de actuación, se seguirá el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa, pero los criterios de valoración serán los establecidos en la Ley del Suelo y disposiciones que la desarrollen.

3. Si el Órgano urbanístico optare por el procedimiento de tasación conjunta, se seguirá la tramitación regulada en los artículos siguientes".

Artículo 24 de la LEF:

"La Administración y el particular a quien se refiera la expropiación podrán convenir la adquisición de los bienes o derechos que son objeto de aquélla libremente y por mutuo acuerdo, en cuyo caso, una vez convenidos los términos de la adquisición amistosa, se dará por concluido el expediente iniciado. En caso de que en el plazo de quince días no se llegara a tal acuerdo, se seguirá el procedimiento que se establece en los artículos siguientes, sin perjuicio de que en cualquier estado posterior de su tramitación puedan ambas partes llegar a dicho mutuo acuerdo".

Artículo 25 de la LEF:

"Una vez firme el acuerdo por el que se declara la necesidad de ocupación de bienes o adquisición de derechos expropiables, se procederá a determinar su justo precio".

Artículo 26 de la LEF:

"1. La fijación del justo precio se tramitará como pieza separada, encabezada por la exacta descripción del bien concreto que haya de expropiarse.

2. A tal fin se abrirá un expediente individual a cada uno de los propietarios de bienes expropiables. El expediente será único en los casos en que el objeto de la expropiación pertenezca en comunidad a varias personas, o cuando varios bienes constituyan una unidad económica".

Artículo 27 de la LEF:

"Se entenderá que existe unidad económica, a los efectos del artículo anterior:

1. Si se trata de fincas rústicas o urbanas, cuando se hallen inscritas o fueren susceptibles de inscripción bajo un mismo número, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Hipotecaria.
2. En el supuesto de cosas muebles, cuando exista una universidad de hecho o de derecho".

Artículo 28 de la LEF:

"Si el objeto de la expropiación forzosa estuviere constituido por valores mobiliarios, se formarán tantas piezas separadas como clases de títulos hubiesen de expropiarse, atendiendo a las características que puedan influir en su valoración".

Artículo 29 de la LEF:

- "1. En cada uno de los expedientes así formados la Administración requerirá a los propietarios para que en el plazo de veinte días, a contar desde el siguiente al de la notificación, presenten hoja de aprecio, en la que se concrete el valor en que estimen el objeto que se expropia, pudiendo aducir cuantas alegaciones estimen pertinentes.
2. La valoración habrá de ser forzosamente motivada y podrá estar avalada por la firma de un perito, cuyos honorarios habrán de acomodarse a las tarifas que apruebe la Administración, siendo siempre estos gastos de cuenta de los propietarios".

Artículo 30 de la LEF:

- "1. La Administración expropiante habrá de aceptar o rechazar la valoración de los propietarios en igual plazo de veinte días. En el primer caso se entenderá determinado definitivamente el justo precio, y la Administración procederá al pago del mismo, como requisito previo a la ocupación o disposición.
2. En el segundo supuesto, la Administración extenderá hoja de aprecio fundada del valor del objeto de la expropiación, que se notificará al propietario, el cual, dentro de los diez días siguientes, podrá aceptarla lisa y llanamente o bien rechazarla, y en este segundo caso tendrá derecho a hacer las alegaciones que estime pertinentes, empleando los métodos valorativos que juzgue más adecuados para justificar su propia valoración a los efectos del artículo 43, y asimismo a aportar las pruebas que considere oportunas en justificación de dichas alegaciones".

Artículo 31 de la LEF:

"Si el propietario rechazara el precio fundado ofrecido por la Administración, se pasará el expediente de justiprecio al Jurado Provincial de Expropiación".

¹⁹⁴Artículo 202 del RGU:

- "1. Cuando se aplique el procedimiento de tasación conjunta, la Administración expropiante formará el expediente de expropiación, que contendrá, al menos, los siguientes documentos:
 - a) Determinación del polígono, según la delimitación ya aprobada, con los documentos que lo identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos, acompañados de un plano de situación a escala 1:50.000 del término municipal y de un plano parcelario a escala 1:2.000 a 1:5.000.
 - b) Fijación de precios con la clasificación razonada del suelo, según su calificación urbanística.
 - c) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrán no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones.
 - d) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.
2. El proyecto de expropiación con los documentos señalados será expuesto al público por término de un mes para que quienes puedan resultar interesados formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a titularidad o valoración de sus respectivos derechos.
3. La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en el «Boletín Oficial del Estado», en el de la respectiva provincia y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia.
4. Asimismo, las tasaciones se notificarán individualmente a los que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación.
5. Cuando el Órgano expropiante no sea el Ayuntamiento, se oirá a éste por igual término de un mes. El período de audiencia a la Administración municipal podrá coincidir en todo o parte con el de los interesados.
6. Informadas las alegaciones, se someterá el expediente a la aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo.
7. La resolución aprobatoria del expediente se notificará a los interesados titulares de bienes y derechos que figuran en el mismo, confiriéndoles un término de veinte días, durante el cual podrán manifestar por escrito ante la Comisión Provincial de Urbanismo su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado.
8. La Comisión Provincial de Urbanismo dará traslado del expediente y la hoja de aprecio impugnada al Jurado Provincial de Expropiación Forzosa que tenga competencia en el ámbito territorial a que la expropiación se refiera, a efectos de fijar el justiprecio, que, en todo caso, se hará de acuerdo con los criterios de valoración establecidos en la Ley del Suelo.
9. Si los interesados no formularen oposición a la valoración en el citado plazo de veinte días, se entenderá aceptada la que se fijó en el acto aprobatorio del expediente, entendiéndose determinado el justiprecio definitivamente y de conformidad".

Artículo 203 del RGU:

- "1. La resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados.
2. El pago o depósito del importe de la valoración establecida por la Comisión Provincial de Urbanismo en el acto de aprobación del expediente producirá los efectos previstos de los números 6, 7 y 8 del artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, sin perjuicio de que puedan seguir tramitándose los recursos procedentes respecto a la fijación del justiprecio".

Artículo 204 del RGU:

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COAATGR

Página 228

establecidas en el Título V de esta Ley, y lo que reglamentariamente se disponga en desarrollo de ésta.

Sección Tercera

El sistema de cooperación

Artículo 123 Características del sistema de actuación por cooperación

1. En el sistema de actuación por cooperación¹⁹⁵:

A) Los propietarios, en virtud de la Ley:

a) Aportan la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

b) 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 éstos.

"Los errores no denunciados y justificados en el plazo de información pública establecido en el número 2 del artículo 202 no darán lugar a nulidad o reposición de actuaciones, conservando, no obstante, los interesados el derecho a ser indemnizados en la forma que corresponda".

¹⁹⁵ Artículo 186 del RGU:

"1. En el sistema de cooperación, los propietarios del polígono o unidad de actuación aportan el suelo de cesión obligatoria, y la Administración ejecuta las obras de urbanización.

2. Los costes de urbanización serán a cargo de los propietarios afectados. La Administración, titular del 10 por 100 del aprovechamiento medio, participará en dichos costes en esa proporción.

3. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación, salvo que ésta sea innecesaria, de conformidad con lo previsto en el presente Reglamento.

4. No podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación del polígono o unidad de actuación, cuando aquélla sea procedente".

Artículo 187 del RGU:

"1. Cuando las obras de urbanización se realicen por contrato, será de aplicación preferente el sistema de concurso-subasta.

2. Si la Administración actuante hubiera creado una Sociedad urbanizadora con capital perteneciente a la misma o participare mayoritariamente en una Empresa mixta con igual finalidad, la ejecución de las obras podrá llevarse a cabo por tales Empresas o Sociedades, sin necesidad del trámite de licitación, cualquiera que fuere la cuantía económica de la obra de urbanización".

Artículo 188 del RGU:

"1. Los costes de urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la reparcelación.

2. Cuando la reparcelación sea innecesaria, los costes de urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas.

3. En el supuesto del número anterior, el acuerdo de la Administración por el que se declare innecesaria la reparcelación producirá los siguientes efectos:

a) Cesión de derecho al Municipio en que se actúe en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio del suelo o su afectación conforme a los usos previstos en el plan.

b) Afectación real de las fincas al cumplimiento de la cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación".

Artículo 189 del RGU:

"1. El pago anticipado de las cantidades a cuenta de los gastos de urbanización, por el importe correspondiente a las inversiones a realizar en los seis meses siguientes, deberá efectuarse en el plazo de un mes desde el requerimiento que se formule por la Administración actuante.

2. Transcurrido dicho plazo, la Administración podrá proceder a la exacción de las cuotas por la vía de apremio".

Artículo 190 del RGU:

"1. La Administración podrá conceder fraccionamientos o aplazamientos del pago de los costes de urbanización a solicitud de los interesados.

2. El aplazamiento que se conceda no podrá ser superior a cinco años y el beneficiario deberá prestar garantía suficiente a juicio de la Administración.

3. Los aplazamientos en el pago de las cuotas devengarán en favor de la Administración anualmente el tipo de interés básico del Banco de España.

4. Los propietarios que soliciten licencia para edificar antes de la total terminación de las obras de urbanización no podrán obtener aplazamiento o fraccionamiento de sus cuotas".

c) Abonan los gastos de urbanización y los de gestión del sistema que les correspondan, bien satisfaciendo las cantidades que por tal concepto les sean giradas, bien aportando con carácter forzoso, mediante reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de los solares resultantes que les correspondan.

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

a) La gestión directa, pudiendo materializarse a través de cualquiera de las fórmulas previstas en el artículo 90.2, o contratando la ejecución material de las obras a la empresa constructora seleccionada por los procedimientos previstos en la legislación de contratos del sector público.

Apartado 1.B)a) del artículo 123 redactado por el apartado 32 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

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

Letra B) del número 1 del artículo 123 redactada por el número seis del artículo 26 de la Ley [ANDALUCÍA] 13/2005, 11 noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo («B.O.J.A.» 21 noviembre). Vigencia: 11 diciembre 2005

2. Al determinar la actuación por el sistema de cooperación, la Administración deberá regular el procedimiento al que han de ajustarse los propietarios para abonar los gastos de urbanización y gestión, bien en metálico o mediante aportación de aprovechamiento lucrativo. Los gastos de gestión del sistema no podrán ser superiores al diez por ciento de los gastos previstos para la urbanización.

A tal efecto, en el acuerdo de aprobación del sistema de cooperación se requerirá a los propietarios interesados para que, en plazo de 15 días, opten expresamente por la forma en que abonarán los gastos.

Los propietarios que no hubieren efectuado dicha opción, o que rechazaran el sistema, quedan vinculados al régimen de aportación forzosa mediante reparcelación, sin más trámite. La misma regla se aplicará cuando se trate de propietario único y cuando el sistema de cooperación se imponga como sustitución del de compensación, en cuyo caso no será precisa la práctica de requerimiento alguno.

3. El sistema de cooperación comporta su ejecución mediante la reparcelación de los terrenos comprendidos en su ámbito. A tal efecto, la Administración y los particulares afectados podrán establecer un convenio urbanístico en el que se fijen las bases del sistema, incluso en el supuesto de propietario único.

4. Los propietarios podrán participar en la gestión del sistema, con el alcance consultivo y de auxilio y control meramente informativo que se determine reglamentariamente, mediante la constitución de una asociación administrativa¹⁹⁶, que tendrá el carácter de una entidad urbanística colaboradora de las reguladas en el artículo 111 de esta Ley.

¹⁹⁶ Artículo 191 del RGU:

Artículo 124 Pago anticipado y aplazamiento de los gastos de urbanización

La Administración actuante, salvo en el supuesto de gestión a través de sociedad mixta en la que participen todos los propietarios, podrá:

a) Exigir de los propietarios, incluso por la vía de apremio¹⁹⁷, el pago anticipado de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización. Estas cantidades no podrán exceder del importe de las inversiones previstas para los seis meses siguientes.

"1. En el sistema de cooperación, los propietarios de las fincas de un polígono o unidad de actuación podrán constituir asociaciones administrativas con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización.

2. Las Asociaciones administrativas de cooperación se formarán por iniciativa de los propietarios o de la Administración actuante".

Artículo 192 del RGU:

"1. Las Asociaciones administrativas de cooperación estarán constituidas por los propietarios de bienes que se incorporen a las mismas dentro de un polígono o unidad de actuación. La pertenencia a una asociación será voluntaria, pero no podrá constituirse más de una en cada polígono o unidad de actuación.

2. Las normas o estatutos por los que haya de regirse la asociación serán sometidos a la aprobación de la Administración actuante. Acordada, en su caso, la aprobación, se inscribirá en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

3. Los propietarios constituidos en asociación elegirán de entre ellos un Presidente, que tendrá la representación de todos y a través del cual se establecerán las relaciones con la Administración actuante.

4. Los acuerdos de la Asociación administrativa de cooperación se adoptarán siempre por mayoría de los presentes, ejercitando voto personal".

Artículo 193 del RGU:

"Serán funciones de las Asociaciones administrativas de cooperación las siguientes:

a) Ofrecer a la Administración sugerencias referentes a la ejecución del plan en el polígono o unidad de actuación de que se trate.

b) Auxiliar a la Administración en la vigilancia de la ejecución de las obras y dirigirse a ella denunciando los defectos que se observen y proponiendo medidas para el más correcto desarrollo de las obras.

c) Colaborar con la Administración para el cobro de las cuotas de urbanización.

d) Examinar la inversión de las cuotas de urbanización cuyo pago se haya anticipado, formulando ante la Administración actuante los reparos oportunos.

e) Gestionar la concesión de los beneficios fiscales que procedan.

f) Promover con la Administración actuante Empresas mixtas para la ejecución de obras de urbanización en el polígono o unidad de actuación".

¹⁹⁷Artículo 59 del TRLSRU ("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 189 del RGU:

"1. El pago anticipado de las cantidades a cuenta de los gastos de urbanización, por el importe correspondiente a las inversiones a realizar en los seis meses siguientes, deberá efectuarse en el plazo de un mes desde el requerimiento que se formule por la Administración actuante.

2. Transcurrido dicho plazo, la Administración podrá proceder a la exacción de las cuotas por la vía de apremio".

Artículo 101 de la LPACAP ("Apremio sobre el patrimonio"):

"1. Si en virtud de acto administrativo hubiera de satisfacerse cantidad líquida se seguirá el procedimiento previsto en las normas reguladoras del procedimiento de apremio.

2. En cualquier caso no podrá imponerse a los administrados una obligación pecuniaria que no estuviese establecida con arreglo a una norma de rango legal".

Ver Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación.

TÍTULO III

CAPÍTULO II

("Procedimiento de apremio")

SECCIÓN 1

(Inicio del procedimiento de apremio")

Artículo 70 ("Providencia de apremio"):

"1. La providencia de apremio es el acto de la Administración que ordena la ejecución contra el patrimonio del obligado al pago.

2. La providencia de apremio deberá contener:

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 231

-
- a) Nombre y apellidos o razón social o denominación completa, número de identificación fiscal y domicilio del obligado al pago.
- b) Concepto, importe de la deuda y periodo al que corresponde.
- c) Indicación expresa de que la deuda no ha sido satisfecha, de haber finalizado el correspondiente plazo de ingreso en periodo voluntario y del comienzo del devengo de los intereses de demora.
- d) Liquidación del recargo del periodo ejecutivo.
- e) Requerimiento expreso para que efectúe el pago de la deuda, incluido el recargo de apremio reducido, en el plazo al que se refiere el artículo 62.5 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.
- f) Advertencia de que, en caso de no efectuar el ingreso del importe total de la deuda pendiente en dicho plazo, incluido el recargo de apremio reducido del 10 por ciento, se procederá al embargo de sus bienes o a la ejecución de las garantías existentes para el cobro de la deuda con inclusión del recargo de apremio del 20 por ciento y de los intereses de demora que se devenguen hasta la fecha de cancelación de la deuda.
- g) Fecha de emisión de la providencia de apremio.
3. Son órganos competentes para dictar la providencia de apremio los que establezca la norma de organización específica. En caso de que se asuma mediante convenio la recaudación ejecutiva de deudas de otras Administraciones públicas, la providencia de apremio será dictada por el órgano competente de dichas Administraciones.
4. En el caso de deudas a favor de la Hacienda pública estatal, que deban satisfacer las comunidades autónomas, entidades locales, organismos autónomos y otras entidades de derecho público, y sin perjuicio de la posibilidad de proceder al embargo de sus bienes, en los supuestos no excluidos por disposición legal, podrá acudirse, asimismo, a los procedimientos de compensación de oficio y deducción sobre transferencias".
- Artículo 71 ("Notificación de la providencia de apremio"):**
- "En la notificación de la providencia de apremio se harán constar al menos los siguientes extremos:
- a) Lugar de ingreso de la deuda y del recargo.
- b) Repercusión de costas del procedimiento.
- c) Posibilidad de solicitar aplazamiento o fraccionamiento de pago.
- d) Indicación expresa de que la suspensión del procedimiento se producirá en los casos y condiciones previstos en la normativa vigente.
- e) Recursos que procedan contra la providencia de apremio, órganos ante los que puedan interponerse y plazo para su interposición".

SECCIÓN 2

("Desarrollo del procedimiento de apremio"):

Subsección 1

("Disposiciones generales"):

Artículo 72 ("Interés de demora del periodo ejecutivo"):

- "1. Las cantidades adeudadas devengarán interés de demora desde el inicio del periodo ejecutivo hasta la fecha de su ingreso. Cuando sin mediar suspensión, aplazamiento o fraccionamiento una deuda se satisfaga totalmente antes de que concluya el plazo establecido en el artículo 62.5 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, para el pago de las deudas apremiadas, no se exigirán los intereses de demora devengados desde el inicio del periodo ejecutivo.
2. La base sobre la que se aplicará el tipo de interés no incluirá el recargo de apremio.
3. El tipo de interés se aplicará de acuerdo con lo establecido en la normativa tributaria o presupuestaria, según se trate de deudas y sanciones tributarias o de deudas no tributarias respectivamente.
4. El cálculo de intereses se realizará, según los casos, de la siguiente forma:
- a) Cuando se produzca el pago de la deuda apremiada una vez finalizado el plazo establecido en el artículo 62.5 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, la liquidación de los intereses devengados se practicará posteriormente, siguiéndose para su tramitación y recaudación el procedimiento establecido con carácter general para las liquidaciones practicadas por la Administración.
- b) En el supuesto al que se refiere el párrafo a), el órgano de recaudación competente podrá, cuando las necesidades del servicio lo aconsejen, liquidar y exigir los intereses en el momento del pago de la deuda apremiada.
- c) En caso de ejecución de bienes embargados o de garantías, se practicará la liquidación de intereses de demora al aplicar el líquido obtenido a la cancelación de la deuda, si aquel fuese superior.
- d) Si se embarga dinero en efectivo o en cuentas o créditos, podrán liquidarse y retenerse los intereses de demora en el momento del embargo si el importe disponible fuese superior a la deuda cuyo cobro se persigue.
- En los casos de los párrafos b), c) y d) no será necesaria la notificación expresa de la liquidación de los intereses de demora devengados si en la notificación de la deuda principal o en cualquier otro momento posterior le ha sido notificado al interesado el importe de la deuda, el devengo de intereses en caso de falta de pago, una referencia al tipo de interés aplicable, según se trate de deudas y sanciones tributarias o de deudas no tributarias, y la forma de cómputo del tiempo de devengo.
5. En el ámbito de competencias del Estado no se practicará liquidación por intereses de demora cuando la cantidad resultante por este concepto sea inferior a la cifra que por orden fije el Ministro de Economía y Hacienda como mínima para cubrir el coste de su exacción y recaudación".

Artículo 72 bis ("Cálculo de los intereses de demora en el ámbito de la asistencia mutua"):

"Las cantidades adeudadas de titularidad de otros Estados o de otras entidades internacionales y supranacionales, cuya actuación recaudatoria se realice en el marco de la asistencia mutua, devengarán interés de demora de acuerdo con el artículo 26.2.e) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

El cálculo de intereses se realizará, según los casos, de la siguiente forma:

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 232

b) Convenir con los propietarios un aplazamiento en el 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 la entidad o sociedad que asuma la gestión del sistema.

Artículo 125 Aplicación sustitutoria del sistema de cooperación

1. La Administración actuante podrá sustituir el sistema de actuación de compensación por el de cooperación cuando el incumplimiento de los plazos o las dificultades planteadas por los propietarios puedan poner en peligro la ejecución de la actuación urbanística conforme a lo previsto en el Plan.

2. La resolución que determine esta sustitución del sistema de actuación deberá ser motivada y contendrá, como mínimo, los siguientes extremos:

a) Los incumplimientos apreciados.

b) Estado de ejecución del planeamiento y, en su caso, contenido y alcance de los deberes y obligaciones pendientes de cumplimiento.

c) Instrumentos de ejecución del planeamiento y documentación técnica y administrativa precisa para ultimar la ejecución de la actuación.

a) Cuando se produzca el pago de la deuda una vez finalizado el plazo establecido en el artículo 62.6 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, la liquidación de los intereses devengados se practicará posteriormente, siguiéndose para su tramitación y recaudación el procedimiento establecido con carácter general para las liquidaciones practicadas por la Administración.

b) En el supuesto al que se refiere el párrafo a), el órgano de recaudación competente podrá, cuando las necesidades del servicio lo aconsejen, liquidar y exigir los intereses en el momento del pago de la deuda.

c) En caso de ejecución de bienes embargados o de garantías, se practicará la liquidación de intereses de demora al aplicar el líquido obtenido a la cancelación de la deuda, si aquel fuese superior.

d) Si se embarga dinero en efectivo o en cuentas o créditos, podrán liquidarse y retenerse los intereses de demora en el momento del embargo si el importe disponible fuese superior a la deuda cuyo cobro se persigue.

Artículo 72 bis introducido por el apartado tres del artículo primero del R.D. 1558/2012, de 15 de noviembre, por el que se adaptan las normas de desarrollo de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, a la normativa comunitaria e internacional en materia de asistencia mutua, se establecen obligaciones de información sobre bienes y derechos situados en el extranjero, y se modifica el reglamento de procedimientos amistosos en materia de imposición directa, aprobado por R.D. 1794/2008, de 3 de noviembre («B.O.E.» 24 noviembre). Vigencia: 1 enero 2013".

Artículo 73 ("Suspensión del procedimiento de apremio"):

"1. La suspensión del procedimiento de apremio como consecuencia de la interposición de un recurso o reclamación económico-administrativa se tramitará y resolverá de acuerdo con las normas de desarrollo de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en materia de revisión en vía administrativa.

2. Cuando el interesado demuestre la existencia de error material, aritmético o de hecho en la determinación de la deuda, que esta ha sido ingresada, condonada, compensada, aplazada o suspendida o que ha prescrito el derecho a exigir su pago, se le notificará la suspensión de las actuaciones del procedimiento de apremio en tanto se dicte el acuerdo correspondiente.

Cuando la apreciación de las citadas circunstancias no sea competencia del órgano de recaudación que haya recibido la solicitud de suspensión, este podrá suspender las actuaciones y dará traslado al órgano competente. Este último informará al órgano de recaudación que estuviera tramitando el procedimiento de apremio sobre la concurrencia de alguna de las circunstancias señaladas.

La resolución que se adopte se notificará al interesado comunicándole, en su caso, la continuación del procedimiento de apremio.

3. La suspensión del procedimiento de recaudación seguido en el ámbito de la asistencia mutua se regirá por lo dispuesto en los apartados anteriores y en el artículo 177 terd. de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Número 3 del artículo 73 introducido por el apartado cuatro del artículo primero del R.D. 1558/2012, de 15 de noviembre, por el que se adaptan las normas de desarrollo de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, a la normativa comunitaria e internacional en materia de asistencia mutua, se establecen obligaciones de información sobre bienes y derechos situados en el extranjero, y se modifica el reglamento de procedimientos amistosos en materia de imposición directa, aprobado por R.D. 1794/2008, de 3 de noviembre («B.O.E.» 24 noviembre). Vigencia: 1 enero 2013".

d) Estimación presupuestaria de las obras de urbanización y de edificación pendientes de ejecución, y plazo en que las mismas puedan ejecutarse.

e) Suelo edificable preciso para sufragar los costes de gestión del sistema y de ejecución de las obras.

3. La resolución por la que se acuerde la aplicación del sistema de cooperación habilitará a la Administración actuante para desarrollar las siguientes actividades:

a) Proceder inmediatamente a la ocupación de los terrenos y demás bienes que deban ser objeto de cesión obligatoria y gratuita según el Plan, previa aprobación del proyecto de reparcelación.

b) Localizar y ocupar los terrenos en los que se sitúe el aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria y gratuita.

c) Formular y, en su caso, ejecutar los instrumentos de planeamiento o de desarrollo del mismo, precisos para la total ejecución de la actuación urbanística.

d) Formular y, si procede, ejecutarla reparcelación forzosa e imputar a la misma los costes derivados de la ejecución del sistema de actuación y de su gestión, sin que en ningún caso dichos costes puedan superar el diez por ciento del total de gastos de la cuenta final de liquidación del sistema.

Artículo 126 Efectos de la sustitución del sistema por el de cooperación

1. La aplicación sustitutoria del sistema de cooperación comportará la afectación legal al desarrollo del mismo de los terrenos, construcciones, edificaciones y derechos que les afecten, efectuándose la anotación de la aplicación de dicho sistema en las inscripciones registrales de las fincas comprendidas en su ámbito, en la forma prevista en la normativa hipotecaria.

2. La implantación del sistema sustitutorio de cooperación implica la asunción del control directo de la actuación urbanística por parte de la Administración, al objeto de proceder a su total cumplimiento por cuenta y cargo de los propietarios de los terrenos y, en su caso, del agente urbanizador al que corresponda la gestión.

3. Para el desarrollo del sistema se aplicará con carácter subsidiario lo previsto en la presente Ley sobre reparcelación.

Artículo 127 Disposición de bienes y derechos en el sistema de 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 su ámbito, con el correlativo derecho de disposición de los mismos con carácter fiduciario, bien de oficio o a propuesta de la entidad gestora y a su favor.

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

c) Enajenar o autorizar a la entidad gestora la enajenación de suelo edificable reservado para sufragar los costes de la ejecución de la actuación urbanística y del proyecto de reparcelación, hasta la definitiva liquidación de la misma.

2. La Administración actuante y, en su caso, la entidad gestora podrán convenir el pago del precio de la ejecución de las obras, si no se pudiera realizar en metálico, mediante cualquiera de los siguientes procedimientos:

a) Enajenación de suelo edificable a favor de la empresa urbanizadora.

b) Adjudicación a la empresa urbanizadora de aprovechamiento lucrativo, edificabilidad o solares resultantes de la urbanización.

3. El procedimiento de pago previsto en el apartado anterior requerirá la previa aprobación de la valoración por parte de la Administración actuante.

Artículo 128 Liquidación de la actuación

1. Concluidas las obras de urbanización y recibida ésta definitivamente por el municipio o, en su caso, por la Administración actuante, se elaborará por la entidad responsable de la ejecución la cuenta de liquidación de la actuación¹⁹⁸. Elaborada la cuenta de liquidación, la Administración deberá poner a disposición de los propietarios, que no hayan resultado adjudicatarios de solares ni hayan sido ya indemnizados de cualquier otra forma, los solares, el aprovechamiento urbanístico lucrativo o la edificabilidad aún restantes, teniendo en cuenta los gastos efectivamente habidos en la gestión y ejecución, en la proporción que les corresponda según sus respectivas fincas originarias o iniciales.

2. Los propietarios a que se refiere el párrafo segundo del apartado anterior podrán formular ante la Administración actuante reclamación basada en la lesión del valor económico de sus derechos, dentro del plazo legal de interposición del recurso administrativo pertinente, que deberá ser resuelta en el mismo plazo legal establecido para la de éste. En caso, de estimación de la reclamación, la diferencia que se reconozca será satisfecha en metálico con cargo a la cuenta de la actuación.

3. A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior y, en general, de la cobertura de las diferencias entre costes previstos y reales, la Administración actuante y, en su caso, la entidad gestora, previa autorización de aquélla, podrán enajenar el suelo de que dispongan fiduciaria

¹⁹⁸ Artículo 128 del RGU:

"1. La liquidación definitiva de la reparcelación tendrá lugar cuando se concluya la urbanización de la unidad reparcelable y, en todo caso, antes de que transcurran cinco años desde el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

2. Tendrá exclusivamente efectos económicos y no podrá afectar a la titularidad real sobre los terrenos.

3. En la liquidación definitiva se tendrán en cuenta:

a) Las cargas y gastos prorrateables entre los adjudicatarios de fincas resultantes, que se hayan producido con posterioridad al acuerdo de reparcelación.

b) Los errores u omisiones que se hayan advertido con posterioridad a dicho acuerdo.

c) Las rectificaciones impuestas por resoluciones administrativas o judiciales posteriores al mismo.

4. Si con posterioridad a la liquidación definitiva se produjeran nuevas resoluciones administrativas o judiciales, con efecto sobre los intereses económicos de los afectados, la ejecución de las mismas habrá de producirse en un expediente nuevo y distinto".

Artículo 129 del RGU:

"La liquidación definitiva se redactará por la Administración actuante y será notificada, publicada, tramitada y aprobada en la misma forma que el proyecto de reparcelación".

menté. De restar aún suelo a su disposición, deberán proceder a su enajenación y posterior distribución proporcional del importe de la misma entre los propietarios con derecho a aquélla.

Sección cuarta

El sistema de compensación

Artículo 129 Características del sistema de actuación de compensación

1. En el sistema de actuación por compensación los responsables de su ejecución aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, y realizan a su costa la urbanización de los sectores o, en su caso, unidades de ejecución, conforme a las determinaciones del instrumento de planeamiento aplicable¹⁹⁹.

Para llevar a cabo la actividad de ejecución, la Administración actuante y los responsables de la ejecución se constituyen en Junta de Compensación²⁰⁰, salvo que todos los terrenos

¹⁹⁹ Artículo 157 del RGU:

"1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de un polígono o unidad de actuación por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas.

2. Los propietarios de suelo incluidos en un polígono o unidad de actuación por el sistema de compensación, y los de suelo exterior al polígono ocupado para la ejecución de sistemas generales, que deban participar en el polígono o unidad de que se trate, deberán constituirse en Junta de Compensación para poder aplicar el sistema.

3. Se exceptúa del requisito del número anterior el supuesto de que todos los terrenos pertenezcan a un solo propietario. Si todos los terrenos perteneciesen a una comunidad pro indiviso, ésta se considerará como propietario único a los efectos del sistema de compensación, si no existiese oposición por parte de ninguno de los condueños.

En otro caso será preciso, para aplicar el sistema, constituirse en Junta de Compensación, con arreglo a las normas generales, entendiéndose que la exigencia del porcentaje de superficie quedará cumplida cuando concurra el 60 por 100 de las cuotas de interés en el pro indiviso. Del mismo modo se procederá cuando apareciesen discrepancias entre los copropietarios en el curso de la aplicación del sistema para la ejecución del plan".

²⁰⁰ Artículo 161 del RGU:

"1. El procedimiento de constitución de la Junta de Compensación se iniciará mediante acuerdo de la Administración actuante por el que se aprueben inicialmente y se sometan a información pública los proyectos de estatutos y bases de actuación.

2. La redacción de los proyectos de los estatutos y de las bases de actuación corresponderá a los propietarios interesados que reúnan el porcentaje de superficie que da lugar a la aplicación del sistema de compensación.

3. El acuerdo de aprobación inicial, con los proyectos de estatutos y de bases de actuación, se publicará en el «Boletín Oficial» de la provincia y se notificará además individualizadamente a todos los propietarios afectados por el sistema de actuación, en cuya notificación se hará mención del «Boletín Oficial» en el que se inserte el aludido acuerdo. Serán propietarios afectados tanto los de suelo comprendido en el polígono o unidad de actuación como los de suelo destinado a sistemas generales que hayan de hacer efectivo su derecho en dicho polígono o unidad de actuación".

Artículo 162 del RGU:

"1. Durante un plazo de quince días, contados a partir de la notificación, los propietarios podrán formular ante la Administración actuante las alegaciones que a sus derechos convengan y, en su caso, solicitar su incorporación a la Junta.

2. También podrán formularse alegaciones por quienes no sean propietarios afectados durante el plazo de quince días, contados desde la publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia.

3. Transcurridos los plazos de alegaciones a que se refieren los números anteriores, la Administración actuante aprobará definitivamente los Estatutos y las bases de actuación con las modificaciones que, en su caso, procedieren y designará su representante en el órgano rector de la Junta.

4. El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el «Boletín Oficial» de la provincia, expresando, si las hubiere, las modificaciones introducidas en los Estatutos o en las bases de actuación. Asimismo, se notificará individualizadamente con ese mismo contenido a los propietarios indicados en el número 3 del artículo anterior y a quienes hubieren comparecido en el expediente.

5. En la notificación del acuerdo de aprobación definitiva se requerirá a quienes sean propietarios afectados, en los términos del número 3 del artículo anterior, y no hubieren solicitado su incorporación a la Junta, para que así lo efectúen, si lo desean, en el plazo de un mes, contado desde la notificación, con la advertencia de expropiación prevista en el artículo 127. 1 de la Ley del Suelo. Dicho trámite no tendrá lugar cuando la totalidad de los propietarios hubiera solicitado inicialmente o en el trámite previsto en el número 1 de este artículo su incorporación a la Junta".

Artículo 163 del RGU:

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 236

pertenezcan a un titular y éste asuma la condición de urbanizador, o que la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante convenio urbanístico, sin participación de urbanizador, conforme a lo previsto en el artículo 138 de esta Ley.

2. El sistema de compensación comporta la reparcelación, que puede ser forzosa, para la justa distribución de beneficios y cargas, incluidos los gastos de urbanización y de gestión del sistema, entre los propietarios y, en su caso, entre éstos y el agente urbanizador. Los gastos de gestión del sistema no podrán ser superiores al diez por ciento del total de los de urbanización.

3. Los propietarios que no lo hubiesen hecho con anterioridad deberán decidir, individual o colectivamente y durante el período de información pública tras la aprobación inicial de los estatutos y las bases de actuación²⁰¹, si participan o no en la gestión del sistema, optando por alguna de las siguientes alternativas:

-
- "1. Transcurridos los plazos a que se refiere el artículo anterior, la Administración actuante requerirá a los interesados para que constituyan la Junta de Compensación, mediante escritura pública en la que designarán los cargos del órgano rector, que habrán de recaer necesariamente en personas físicas.*
- 2. La Junta quedará integrada por los propietarios de terrenos que hayan aceptado el sistema, por las Entidades públicas titulares de bienes incluidos en el polígono o unidad de actuación, ya tengan carácter demanial o patrimonial, y, en su caso, por las empresas urbanizadoras que se incorporen.*
- 3. También tendrán derecho a formar parte de la Junta de Compensación los propietarios de suelo destinado a sistemas generales, cuando hayan de hacerse efectivos sus derechos en el polígono objeto de actuación por este sistema.*
- 4. En la escritura de constitución deberá constar:*
- a) Relación de los propietarios y, en su caso, empresas urbanizadoras.*
 - b) Relación de las fincas de las que son titulares.*
 - c) Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos del órgano rector.*
 - d) Acuerdo de constitución.*
- 5. Los propietarios o interesados que no otorguen la escritura podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión, dentro del plazo que al efecto se señale.*
- 6. Copia autorizada de la escritura y de las adhesiones, en su caso, se trasladará al órgano urbanístico actuante, quien adoptará, si procede, acuerdo aprobatorio en plazo de treinta días.*
- 7. Aprobada la constitución, el órgano actuante elevará el acuerdo junto con la copia autorizada de la escritura a la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo para su inscripción en el Registro de Entidades urbanísticas colaboradoras.*
- 8. Una vez inscrita la Junta de Compensación, la Delegación del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo lo notificará a su Presidente".*

Artículo 164 del RGU:

"De las incidencias que se produzcan en la Junta de Compensación, tales como modificación de nombramientos en el órgano rector, incorporación de empresas urbanizadoras y cualesquiera otras que afecten a la composición de la Junta o de sus órganos directivos, se dará traslado al Registro de Entidades urbanísticas colaboradoras a través de la Administración actuante".

Artículo 165 del RGU:

- "1. En cualquier momento podrán incorporarse a la Junta de Compensación empresas urbanizadoras que hayan de participar con los propietarios en la gestión urbanística del polígono o unidad de actuación.*
- 2. Si la incorporación tuviese lugar después de constituida la Junta, deberá realizarse conforme a las previsiones de los estatutos, y si éstos no contuvieran determinaciones bastante al respecto, se precisará su modificación, siguiéndose el mismo procedimiento que para la aprobación de los estatutos".*

²⁰¹**Artículo 166 del RGU:**

"Los Estatutos de las Juntas de Compensación contendrán, cuando menos, las siguientes circunstancias:

- a) Nombre, domicilio, objeto y fines.*
 - b) Órgano urbanístico bajo cuya tutela se actúe.*
 - c) Expresión del polígono o unidad de actuación que constituye su objeto.*
 - d) Duración.*
 - e) Condiciones o requisitos para incorporarse a la Junta, que no podrán ser más gravosos para unos propietarios que para otros.*
- Los cotitulares de una finca o derecho habrán de designar una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la Junta, respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designaren representante en el plazo que al efecto se señale, lo nombrará el órgano actuante.*
- Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismos.*

a) Participar en la gestión del sistema adhiriéndose a la Junta de Compensación, en constitución, y asumiendo los costes de urbanización y los de gestión que les correspondan. A tal efecto podrán optar entre abonar las cantidades que por tal concepto les sean giradas o aportar, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que deban ser adjudicadas.

b) No participar en la gestión del sistema, renunciando a su derecho a integrarse en la Junta de Compensación y solicitando la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuvieran afectos a la gestión del sector o unidad de ejecución de que se trate.

4. El sistema se seguirá en régimen de aportación forzosa mediante reparcelación, sin más trámites, respecto de cuantos propietarios no hubieran efectuado opción alguna dentro del plazo concedido al efecto.

El mismo régimen podrá seguirse respecto de los propietarios incorporados que incumplan las obligaciones inherentes al sistema, conforme al procedimiento que se establezca reglamentariamente, salvo que soliciten la expropiación.

Artículo 130 Iniciativa para el establecimiento del sistema y su objeto

f) Condiciones o requisitos para incorporarse a la Junta empresas organizadoras si expresamente se previera la posibilidad de su participación. Estas estarán representadas por una sola persona.

g) Órganos de gobierno y administración, forma de designarlos y facultades de cada uno de ellos.

h) Requisitos de la convocatoria de los órganos de gobierno y administración, requisitos y forma de la adopción de acuerdos, quórum mínimo y forma de computarse los votos, con expresión de los casos en que sean proporcionales al derecho o interés económico de cada miembro y aquellos otros en que el voto sea individualizado.

i) Derechos y obligaciones de sus miembros.

j) Medios económicos y reglas para la exacción de aportaciones que con carácter tanto ordinario o extraordinario pudieran acordarse.

k) Expresión de los recursos que con arreglo a la Ley sean procedentes contra los acuerdos de la Junta.

l) Normas sobre su disolución y liquidación".

Artículo 167 del RGU:

"1. Las bases de actuación contendrán las determinaciones siguientes:

a) Criterios para valorar las fincas aportadas, que podrán ser distintos de los establecidos para la reparcelación en la Ley del Suelo cuando así se acuerde por unanimidad.

b) Criterios de valoración de derechos reales sobre las fincas, servidumbres prediales y derechos personales que pudieran estar constituidos en razón de ellas.

c) Criterios de valoración de edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones que deberán derruirse o demolerse.

d) Criterios para valorar las aportaciones de empresas urbanizadoras.

e) Procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, las de edificación.

f) Criterios de valoración de las fincas resultantes en función del aprovechamiento del polígono o unidad de actuación.

g) Reglas para la adjudicación de fincas a los miembros de la Junta en proporción a los bienes o derechos aportados, expresando los criterios de adjudicación en comunidad, si procediere.

h) Supuestos de incumplimiento de las obligaciones de los miembros de la Junta de Compensación que darán lugar a la expropiación de sus bienes o derechos.

i) Reglas para valorar los inmuebles que se construyan cuando la Junta esté facultada para edificar y criterios para la fijación del precio de venta a terceras personas.

j) Forma y plazos en que los propietarios de terreno o titulares de otros derechos han de realizar aportaciones a la Junta, bien en metálico, bien en terrenos o en industria, en su caso.

k) Reglas para la distribución de beneficios y pérdidas.

l) Supuestos de compensación a metálico en las diferencias de adjudicación.

m) Momento en que pudiera edificarse sobre solares aportados o adjudicados por la Junta, por los propietarios o por las empresas urbanizadoras, sin perjuicio de la solicitud de licencia al Ayuntamiento en cuyo territorio se efectúe la actuación.

n) Forma de exacción de las cuotas de conservación, si procediere, hasta la disolución de la Junta.

2. Las bases de actuación podrán contener, además, las determinaciones complementarias que se consideren adecuadas para la correcta ejecución del sistema y de las obras de urbanización, incluso señalando las características técnicas mínimas que deben recogerse en los proyectos de urbanización que se redacten".

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

a) La persona propietaria única, iniciando el expediente de reparcelación y, en su caso, con el convenio urbanístico a que se refiere el artículo 138.

b) La totalidad de las personas propietarias, iniciando el expediente de reparcelación y, en su caso, con el convenio urbanístico a que se refiere el artículo 138.

c) Las personas propietarias que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución, conforme se establece en el apartado siguiente.

d) Cualquier persona física o jurídica, pública o privada, propietaria o no de suelo, que, interesada en asumir la actuación urbanizadora como agente urbanizador, inste el establecimiento del sistema ante el municipio, si, transcurridos nueve meses desde que concurren las circunstancias que dispone el artículo 96.2 de esta Ley para poder efectuar los actos jurídicos de ejecución necesarios, no se hubiese presentado alguna de las iniciativas de las letras anteriores.

El agente urbanizador deberá reunir los requisitos exigidos en esta Ley y, supletoriamente, por la legislación reguladora de la contratación del sector público para el contrato de gestión de servicio público.

2. En el supuesto previsto de la letra c) del apartado anterior, las iniciativas se formalizarán presentando en el Ayuntamiento la siguiente documentación:

A) Los estatutos y las bases de actuación del sistema, que contendrán, además de las determinaciones que se establezcan reglamentariamente, las siguientes:

a) La previsión de incorporación de las personas propietarias, hayan suscrito o no la iniciativa, mediante la aportación de sus fincas originarias y con opción entre el abono en metálico de la parte de los costes de urbanización que les sean imputables y la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a dicha parte de los costes.

b) La previsión de que las personas propietarias que no deseen incorporarse a la gestión del sistema puedan solicitar la expropiación de sus terrenos.

c) La previsión de que las personas propietarias que no opten por alguna de las alternativas anteriores quedarán sujetas a reparcelación forzosa.

d) Oferta de adquisición del suelo de las personas propietarias que no hayan suscrito la iniciativa de los terrenos de su titularidad afectadas por la actuación.

e) Presupuesto estimado de gastos totales de urbanización y oferta de compensación de los costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables de valor equivalente, que se aplicará igualmente a las personas propietarias que puedan quedar sujetas a reparcelación forzosa.

f) Forma en la que ha de computarse la participación y representación de los miembros integrantes, personas propietarias o no, en la Junta de Compensación.

g) Garantías económicas para el desarrollo de los trabajos, que no podrán ser inferiores en cuantía al siete por ciento de los costes de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar.

B) Los compromisos específicos sobre plazos de ejecución totales y parciales para el cumplimiento de las diferentes actividades. Estos plazos no serán superiores a los previstos por el planeamiento o fijados por el municipio.

C) La que acredite los compromisos de colaboración que, en su caso, hayan asumido los propietarios de suelo afectados por la actuación.

D) Justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa²⁰².

3. A la documentación señalada en el apartado anterior, podrá añadirse para su tramitación simultánea la ordenación detallada suficiente para ejecutar la urbanización y, en su caso, el proyecto de urbanización.

4. En los supuestos previstos en las letras a) y b) del apartado 1 de este artículo, las iniciativas se formalizarán presentando en el Ayuntamiento la documentación señalada en los apartados 2.B) y D), así como el presupuesto de gastos totales de urbanización. En el caso de la letra b) del apartado 1, además, se presentarán los compromisos a que se refiere el apartado 2.C).

A esta documentación podrá añadirse para su tramitación simultánea, la ordenación detallada suficiente para ejecutar la urbanización y, en su caso, el proyecto de urbanización.

5. En el supuesto contemplado en la letra d) del apartado 1 anterior, el contenido documental de la iniciativa a presentar por el aspirante a agente urbanizador deberá contemplar los siguientes aspectos:

²⁰²Artículo 75 de la LCSP ("Acreditación de la solvencia económica y financiera"):

"1. La solvencia económica y financiera del empresario deberá acreditarse por uno o varios de los medios siguientes, a elección del órgano de contratación:

a) Volumen anual de negocios, o bien volumen anual de negocios en el ámbito al que se refiera el contrato, por importe igual o superior al exigido en el anuncio de licitación o en la invitación a participar en el procedimiento y en los pliegos del contrato o, en su defecto, al establecido reglamentariamente.

b) En los casos en que resulte apropiado, justificante de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales por importe igual o superior al exigido en el anuncio de licitación o en la invitación a participar en el procedimiento y en los pliegos del contrato o, en su defecto, al establecido reglamentariamente.

c) Patrimonio neto, o bien ratio entre activos y pasivos, al cierre del último ejercicio económico para el que esté vencida la obligación de aprobación de cuentas anuales por importe igual o superior al exigido en el anuncio de licitación o en la invitación a participar en el procedimiento y en los pliegos del contrato o, en su defecto, al establecido reglamentariamente.

Como medio adicional a los previstos en las letras anteriores de este apartado, el órgano de contratación podrá exigir que el periodo medio de pago a proveedores del empresario, siempre que se trate de una sociedad que no pueda presentar cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, no supere el límite que a estos efectos se establezca por Orden del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas teniendo en cuenta la normativa sobre morosidad.

2. La acreditación documental de la suficiencia de la solvencia económica y financiera del empresario se efectuará mediante la aportación de los certificados y documentos que para cada caso se determinen reglamentariamente. En todo caso, la inscripción en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas de las Administraciones Públicas acreditará frente a todos los órganos de contratación del sector público, a tenor de lo en él reflejado y salvo prueba en contrario, las condiciones de solvencia económica y financiera del empresario.

3. En el anuncio de licitación o invitación a participar en el procedimiento y en los pliegos del contrato se especificarán los medios, de entre los recogidos en este artículo, admitidos para la acreditación de la solvencia económica y financiera de los empresarios que opten a la adjudicación del contrato, con indicación expresa del importe mínimo, expresado en euros, de cada uno de ellos. En su defecto, la acreditación de la solvencia económica y financiera se efectuará según lo dispuesto a tales efectos en el apartado 1 del artículo 65 de la Ley".

- a) Identificación de la persona ofertante y acreditación del cumplimiento de los requisitos exigibles en virtud de lo establecido en el segundo párrafo del apartado 1.d) de este artículo.
- b) Justificación de su propia iniciativa para desarrollar la actuación urbanizadora, en cumplimiento de las previsiones y directrices del planeamiento vigente.
- c) Compromiso de contratar, salvo en el caso previsto en el apartado 4 del artículo 97 bis, las obras de urbanización a empresa constructora siguiendo los principios de publicidad y concurrencia.
- d) La previsión de incorporación de las personas propietarias mediante la aportación de sus fincas originarias y con opción entre el abono en metálico de la parte de los costes de urbanización que les sean imputables y la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a dicha parte de los costes.
- e) La previsión de que las personas propietarias que no se incorporen a la iniciativa puedan solicitar la expropiación de sus terrenos.
- f) La previsión de que las personas propietarias que no opten por alguna de las alternativas anteriores quedarán sujetas a reparcelación forzosa.
- g) Oferta de adquisición del suelo de las personas propietarias que, en su caso, no hayan suscrito la iniciativa de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación.
- h) Presupuesto de gastos totales de urbanización, separando el coste de contrata de ejecución de las obras de urbanización del resto de gastos, y oferta de compensación de los costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables de valor equivalente, que se aplicará igualmente a las personas propietarias que puedan quedar sujetas a reparcelación forzosa.
- i) Garantías económicas para el desarrollo de los trabajos, que no podrán ser inferiores en cuantía al siete por ciento de los costes de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar.
- j) Justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa²⁰³, así como de las personas propietarias promotoras que se adhieran a la misma.

6. A la documentación señalada en el apartado anterior, podrá añadirse para su tramitación simultánea la ordenación detallada suficiente para ejecutar la urbanización y, en su caso, el proyecto de urbanización.

Artículo 130 redactado por el apartado 33 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

Artículo 131 Procedimiento para el establecimiento del sistema²⁰⁴

²⁰³Ver nota anterior

²⁰⁴Gráfico número 3: Esquema para el establecimiento del sistema de compensación.

1. En el plazo de un mes desde la presentación de la iniciativa, el Ayuntamiento, previos los informes técnicos precisos, adoptará cualquiera de los siguientes acuerdos:

a) Desestimación de la iniciativa por causa justificada en ejercicio de la potestad de planeamiento, o por no reunir la iniciativa la suficiente solvencia económica, financiera o técnica.

b) Aprobación de la iniciativa, dando lugar a la adopción del establecimiento del sistema en el supuesto de iniciativa por propietario único, o con la totalidad de los propietarios.

c) Aceptación de la iniciativa e inicio del procedimiento para el establecimiento del sistema, en los supuestos del artículo 130.1.c) y d), conforme a los apartados siguientes.

2. En el supuesto previsto en el artículo 130.1.c), se iniciará el establecimiento del sistema con la aprobación inicial de los estatutos y de las bases de actuación y la apertura del trámite de información pública, por plazo mínimo de un mes, con notificación a las personas propietarias afectadas que no hayan suscrito la iniciativa.

En el caso de que junto con la iniciativa se hubiese presentado la ordenación detallada y, en su caso, el proyecto de urbanización, se podrá acordar el inicio de la tramitación de dichos instrumentos.

Finalizado este plazo y dentro del mes siguiente, el Ayuntamiento deberá resolver sobre la aprobación definitiva del sistema de actuación por compensación, de los estatutos y de las bases de actuación.

3. En el supuesto previsto en el artículo 130.1.d), tras la aceptación de la iniciativa de la persona aspirante a agente urbanizador, se abrirá trámite de información pública durante plazo mínimo de un mes, con notificación a las personas propietarias afectadas a los efectos de que presenten alegaciones y sugerencias en el plazo de un mes desde la notificación. En el caso de que las personas propietarias que dispongan de la mayoría de la superficie de la actuación manifiesten su intención de asumir la iniciativa urbanizadora, se suspenderá el procedimiento para el establecimiento del sistema. Durante el mes siguiente, las personas propietarias deberán presentar la documentación correspondiente, conforme a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo anterior. La no presentación de la misma conllevará la reanudación automática del citado procedimiento con la iniciativa de la persona aspirante a agente urbanizador sin necesidad de adopción de acuerdo alguno.

Si el agente urbanizador alcanzare acuerdo con esas personas propietarias, se estará a lo formalmente convenido entre ellos y continuará la tramitación del procedimiento.

En caso contrario, cuando las personas propietarias asuman la iniciativa, no resultando adjudicataria la persona aspirante a agente urbanizador, ésta tendrá derecho al resarcimiento de los gastos efectuados para la elaboración de la iniciativa, que podrán imponerse a las personas propietarias como condición contractual en el convenio urbanístico que se suscriba a estos efectos.

Si las personas propietarias afectadas no asumen la iniciativa urbanizadora, o asumiéndola no presentan la documentación necesaria, el Ayuntamiento iniciará el procedimiento concursal sobre la base de un pliego de condiciones que desarrollará las bases orientativas del diseño urbano, conteniendo como mínimo el esquema de la trama viaria, la localización espacial de las

dotaciones y de las viviendas protegidas, así como los plazos, las calidades de los servicios urbanísticos y los criterios objetivos de adjudicación. Asimismo, se fijarán los siguientes plazos:

a) El primero, no inferior a dos meses, para que cualquier persona interesada en asumir la gestión como agente urbanizador anuncie, en plica abierta, su intención de presentarse, como alternativa a la iniciativa existente, al concurso aportando la documentación relacionada en los apartados a), b), c), d), e), f) y j) del artículo 130.5, así como la garantía económica establecida en el artículo 130.5.i), de acuerdo con los costes de urbanización presentados por la persona aspirante iniciadora del sistema. En el caso de que el pliego de condiciones modificara la alternativa presentada por la persona iniciadora del sistema, ésta podrá presentar una nueva documentación acorde al pliego aprobado.

b) El segundo, de un mes a partir de la finalización del plazo anterior, para la presentación por todas las personas aspirantes a agente urbanizador de la proposición jurídico-económica, en plica cerrada, que como mínimo estará integrada por la documentación citada en los apartados g) y h) del artículo 130.5, e incluirá propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre la persona adjudicataria y la Administración.

Finalizado el segundo de los plazos se procederá, en un máximo de 10 días, a abrir las plicas cerradas en acto público del que se levantará acta por la Secretaría General del Ayuntamiento, con notificación expresa a las personas propietarias afectadas.

El Ayuntamiento, en el plazo máximo de un mes, deberá acordar la desestimación de las alternativas y las proposiciones jurídico-económicas que no reúnan los requisitos establecidos en el pliego de condiciones del concurso, o bien la aprobación de la propuesta más procedente al interés general.

En el supuesto de que no se hayan presentado alternativas, se procederá a la aprobación de la iniciativa y proposición jurídico-económica aportada por la única persona aspirante a agente urbanizador, toda vez que no podrá declararse desierta una licitación cuando exista alguna oferta o proposición que sea admisible y siempre que cumpla con los criterios que figuren en el pliego, de conformidad con la legislación de contratos del sector público.

4. El establecimiento definitivo del sistema de actuación por compensación mediante agente urbanizador y la adjudicación de la ejecución se formalizarán mediante convenio urbanístico a suscribir entre el agente urbanizador y la Administración. En este convenio se harán constar las bases orientativas de ordenación, los pliegos, compromisos y plazos para la ejecución de la actuación, así como las garantías que se deban prestar para asegurar su cumplimiento y las posibles penalizaciones por incumplimiento, conforme a lo establecido en el correspondiente pliego de condiciones previo y, en su caso, a las mejoras ofertadas, fijándose el plazo máximo desde la suscripción para la presentación, en su caso, de los acuerdos con las personas propietarias, del instrumento de planeamiento de desarrollo, proyectos de urbanización y de parcelación.

5. El municipio podrá establecer y exigir el pago de una tasa por el examen, tramitación y resolución de las iniciativas a que se refiere este artículo.

Artículo 131 redactado por el apartado 34 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

Artículo 132 Procedimiento abreviado

La iniciativa que cuente con el respaldo de la totalidad de propietarios podrá presentar a tramitación, conjuntamente, la propuesta para el establecimiento del sistema a que se refiere el artículo anterior y el proyecto de reparcelación, en cuyo caso será preceptiva la previa o simultánea aprobación del instrumento de planeamiento de desarrollo.

Artículo 133 Efectos del establecimiento del sistema

El establecimiento del sistema de actuación por compensación y, en su caso, la aprobación de los estatutos y las bases de actuación de la Junta de Compensación determinarán la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el sector o, en su caso, unidad de ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema, con inscripción en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal²⁰⁵.

Artículo 134 La Junta de Compensación

1. La Junta de Compensación es un ente corporativo de derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, al que se refiere el artículo 111 de esta Ley, y la de la constitución de sus órganos directivos, que²⁰⁶:

²⁰⁵ Artículo 5 del RD1093/97 ("Nota marginal de iniciación del procedimiento"):

"1. A requerimiento de la Administración o de la entidad urbanística actuante, así como de cualquiera otra persona o entidad que resulte autorizada por la legislación autonómica aplicable, el Registrador practicará la nota al margen de cada finca afectada expresando la iniciación del procedimiento y expedirá, haciéndolo constar en la nota, certificación de dominio y cargas. En la solicitud constará las fincas, porciones o derechos de aprovechamiento, afectados a la unidad de ejecución. Cuando se trate de unidades sujetas al sistema de compensación, para la práctica de la nota marginal citada bastará que haya sido otorgada la escritura pública de constitución de la entidad.

2. La nota marginal tendrá una duración de tres años y podrá ser prorrogada por otros tres a instancia de la Administración actuante o de la entidad urbanística colaboradora.

3. Cuando con posterioridad a la nota se practique cualquier asiento en el folio registral, se hará constar en la nota de despacho del título correspondiente el contenido de la misma.

4. La nota practicada producirá, en todo caso, los efectos previstos en los artículos 14 y siguientes".

²⁰⁶ Artículo 168 del RGU:

"1. Constituida la Junta de Compensación, todos los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema.

2. Los terrenos propiedad de quienes no se hubieren incorporado a la Junta serán expropiados, atribuyéndose a ésta el carácter de beneficiaria de la expropiación.

Esta misma regla se observará respecto de las titularidades de los propietarios que tengan derecho a formar parte de la Junta de Compensación según lo prevenido en el artículo 163.2 de este Reglamento y no acepten el sistema".

Artículo 169 del RGU:

"1. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 129 de la Ley del Suelo, la afección de los terrenos comprendidos en un polígono o unidad de actuación al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación se hará constar por nota marginal en el Registro de la Propiedad.

2. Dicha nota se extenderá a instancia de la Junta de Compensación, con aportación de certificación administrativa de haber quedado constituida la Junta de Compensación y de estar la finca incluida en el polígono o unidad de actuación.

3. La nota producirá los mismos efectos que señala el artículo 102 de este Reglamento para las que en dicho precepto se disponen en el procedimiento de reparcelación".

Artículo 170 del RGU:

"En los instrumentos que hayan de otorgarse para la transmisión del dominio de las fincas a favor de la Junta o para las agrupaciones de fincas a que se refiere el artículo precedente se harán constar los bienes de dominio público que pudieran existir en el polígono o unidad de actuación, expresando su superficie y situación".

Artículo 171 del RGU:

"Las transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la constitución de la Junta de Compensación por aportación de los propietarios del polígono o unidad de actuación, en el caso de que así lo dispusieran los estatutos o en virtud de expropiación forzosa, y las adjudicaciones de solares que se efectúen a favor de los propietarios miembros de dichas Juntas y en proporción a los terrenos incorporados por aquéllos estarán exentas, con carácter permanente, del Impuesto General sobre

a) Asume frente al municipio la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización²⁰⁷ y, en su caso, de edificación.

Transmisiones Patrimoniales y del de Actos Jurídicos Documentados, y no tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos de exacción del arbitrio sobre el incremento del valor de los terrenos. Cuando el valor de los solares adjudicados 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 181 del RGU:

"1. El incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de las obligaciones y cargas impuestas por la Ley y desarrolladas en este Reglamento, incluso cuando el incumplimiento se refiera a los plazos para cumplir dichos deberes y cargas, habilitará a la Administración actuante para expropiar sus respectivos derechos en favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

2. Cuando el incumplimiento consista en la negativa o retraso en el pago de las cantidades adeudadas a la Junta, ésta podrá optar entre solicitar de la Administración actuante la aplicación de la expropiación al miembro moroso o interesar de la misma el cobro de la deuda por la vía de apremio.

Las cantidades percibidas aplicando este procedimiento se entregarán por la Administración actuante a la Junta de Compensación.

3. No podrá instarse ninguno de los procedimientos señalados en el número anterior hasta transcurrido un mes desde el requerimiento de pago efectuado por la Junta de Compensación.

4. El pago de las cantidades adeudadas a la Junta, con los intereses y recargos que procedan, realizado en cualquier momento anterior al levantamiento del acta de ocupación, dará lugar a la cancelación del expediente expropiatorio.

5. El procedimiento de expropiación será el establecido en este Reglamento para actuaciones aisladas".

Artículo 182 del RGU:

"1. La Junta de Compensación será directamente responsable, frente a la Administración actuante, de la urbanización completa del polígono o unidad de actuación y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, cuando así se hubiere establecido, y de las demás obligaciones que resulten del plan de ordenación, de la bases de actuación o del presente Reglamento.

2. En cuanto a la obligación de urbanizar, la responsabilidad será exigible tanto en lo que afecte a las características técnicas de la obra de urbanización ejecutada como a los plazos en que ésta debió terminarse y entregarse a la Administración".

Artículo 183 del RGU:

"1. Cuando en el ejercicio de sus atribuciones la Junta de Compensación incurra en infracciones que hayan de calificarse de graves según lo preceptuado en la Ley, con independencia de la sanción económica que corresponda, la Administración podrá desistir de ejecutar el plan por el sistema de compensación y aplicar el de cooperación, imponiendo, en su caso, la reparcelación o imponer el sistema de expropiación.

2. En cualquier caso la Junta de Compensación podrá repercutir el importe de las multas impuestas a la misma, como consecuencia de las responsabilidades en que hubiere podido incurrir, a aquellos de sus miembros que directamente intervinieran en la comisión de la infracción o hubieren percibido el beneficio derivado de la misma.

3. Para hacer efectiva la repercusión de las multas sobre los miembros de la Junta de Compensación responsables de los actos o acuerdos sancionados, podrá solicitarse de la Administración la exacción por la vía de apremio".

Artículo 175 del RGU:

"1. Los proyectos de urbanización que hayan de redactarse para la ejecución de las obras se harán por encargo de la Administración actuante o de la Junta de Compensación.

2. El pago de estos proyectos corresponderá, en todo caso, a la Junta de Compensación como gasto de urbanización.

3. La Administración actuante tendrá facultades para vigilar la ejecución de las obras e instalaciones. Si alguna obra o instalación, o parte de ella, no se ejecutare de conformidad con el proyecto, la Administración podrá ordenar la demolición de la obra o el levantamiento de las instalaciones y la nueva ejecución con cargo a la Junta de Compensación, quien, a su vez, podrá repercutir sobre el contratista, si procede".

Artículo 176 del RGU:

"1. Las obras de urbanización que se ejecuten en el polígono o unidad de actuación por el sistema de compensación serán a cargo de la Junta.

2. La contratación para la ejecución de las obras se llevará a cabo por la Junta de Compensación con la empresa o empresas que se determinen en virtud de acuerdo de los órganos de gobierno de aquélla.

3. En el contrato de ejecución de las obras se harán constar, además de las cláusulas que constituyen su contenido típico, las siguientes circunstancias:

a) El compromiso de la empresa constructora de realizar las obras de total conformidad con los proyectos de urbanización debidamente aprobados.

b) La obligación de la empresa de facilitar la acción inspectora de la Administración actuante.

c) Aquellos supuestos de incumplimiento que puedan dar lugar a la resolución del contrato, así como las indemnizaciones que correspondan por inobservancia de las características técnicas de las obras o de los plazos de ejecución.

d) La retención que, de cada pago parcial a cuenta, haya de efectuar la Junta, en garantía de la correcta ejecución de las obras. Estas retenciones no serán devueltas hasta que no se haya recibido definitivamente la obra.

e) El modo y plazos para abono por la Junta de cantidades a cuenta en función de la obra realizada.

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COAATGR

Página 245

b) Actúa como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas originarias o iniciales de los propietarios miembros, sin más limitaciones que las establecidas en los estatutos.

c) Puede recabar el auxilio del municipio para recaudar de sus miembros las cuotas de urbanización por la vía de apremio²⁰⁸.

2. En cualquier momento podrá incorporarse a la Junta de Compensación una empresa urbanizadora, con objeto de coadyuvar con las personas propietarias, en los términos previstos en el artículo 97 ter. Si la incorporación tuviese lugar después de que ésta se hubiera constituido, se efectuará conforme a las previsiones de los estatutos, y si éstos no contuvieran determinación al respecto se precisará su modificación por el procedimiento seguido para la aprobación de los mismos.

Número 2 del artículo 134 redactado por el apartado 35 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

3. En los supuestos de gestión por persona propietaria única o por agente urbanizador, conforme a lo previsto en el artículo 130.1.a) y d), no cabrá la constitución de Junta de Compensación. Tampoco será preceptiva su constitución cuando el sistema de actuación sea iniciado por la totalidad de los propietarios, conforme a la letra b) de dicho artículo.

4. Si a la Junta de Compensación se hubiera incorporado alguna empresa urbanizadora que aporte, total o parcialmente, los fondos necesarios para urbanizar el suelo, la ejecución de la obra podrá realizarse directamente por dicha empresa si las bases lo hubieran así previsto, en cuyo caso se garantizará el cumplimiento de las circunstancias exigidas en el número anterior".

Artículo 177 del RGU:

"1. Para hacer frente a los gastos de urbanización, la Junta podrá disponer, mediante su enajenación, de los terrenos que se hubiesen reservado a tal fin en el proyecto de compensación.

2. Las Juntas de Compensación podrán concertar créditos con garantía hipotecaria de las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquéllas para la realización de las obras de urbanización. Si se emitieren títulos, se cumplirá lo dispuesto para la constitución de la hipoteca en garantía de los transmisibles por endoso o al portador, en los artículos 154 y concordantes de la Ley Hipotecaria.

3. Para realizar los actos señalados en los dos números anteriores, será necesario acuerdo del pleno de la Junta de Compensación, salvo que la constitución de gravámenes y la enajenación conste prevista en los Estatutos como competencia de sus órganos rectores, en cuyo caso se entenderá que actúan en representación de aquélla, sin necesidad de acuerdo expreso.

4. En cualquier caso, y aun cuando no estuviere previsto en los Estatutos, la Junta de Compensación, a través de sus órganos rectores, podrá poner disposición de quienes ejecuten la obra urbanizadora las superficies sobre las que se vayan a ejecutar las obras y aquellas otras que sea necesario ocupar durante su realización, sin que ello signifique merma alguna de los derechos de los propietarios en el resultado de la compensación".

Artículo 178 del RGU:

1. Las fincas resultantes del acuerdo definitivo de compensación quedarán gravadas, con carácter real, al pago de la cantidad que corresponda a cada finca, en el presupuesto previsto de los costes de urbanización del polígono o unidad de actuación a que se refiera, en su día, al saldo definitivo de la cuenta de dichos costes.

2. Esta afección tendrá la misma preferencia y duración que la señalada en el artículo 126 de este Reglamento para la de la cuenta del procedimiento reparcelatorio, y se podrá cancelar a instancia de parte interesada también por solicitud a la que se acompañe certificación de la Junta de Compensación de estar pagados totalmente los costes de urbanización correspondientes a la finca de que se trate, certificación que la Junta no podrá expedir hasta tanto no hayan sido recibidas las obras por el órgano actuante.

²⁰⁸**Artículo 59 del TRLSRU ("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".

Ver también nota del apartado a del artículo 124.

Número 3 del artículo 134 redactado por el apartado 35 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

4. Del máximo órgano de gobierno de la Junta de Compensación formará parte un representante del Ayuntamiento.

5. Contra los acuerdos de la Junta de Compensación podrá deducirse en todo caso recurso ante el Ayuntamiento²⁰⁹, cuya resolución agotará la vía administrativa.

Artículo 135 Reparcelación forzosa y expropiación de los propietarios no adheridos al sistema y de los miembros incumplidores

1. Los terrenos de aquellos propietarios que, al tiempo de la adquisición por la Junta de Compensación de personalidad jurídica, no se hallen adheridos al sistema de actuación mediante incorporación a aquella entidad, serán reparcelados forzosamente o, en su caso, expropiados a favor de la Junta de Compensación, que ostentará la condición de beneficiaria²¹⁰.

2. El incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de sus deberes legales y demás obligaciones derivadas del sistema habilitará para:

a) Aplicar la reparcelación con carácter forzoso a los terrenos de dichos miembros, adjudicándoles los aprovechamientos y solares que procedan, una vez deducidos todos los gastos y cargas que les sean imputables.

b) Expropiar, en otro caso, sus derechos a favor de la entidad urbanística, que tendrá la condición de beneficiaria.

Artículo 136 Proyecto de reparcelación

1. Salvo que haya sido aprobado con anterioridad, la Junta de Compensación deberá formular, con sujeción a las bases de actuación y los estatutos, y presentar para su aprobación un proyecto de reparcelación de los beneficios y las cargas derivados del instrumento de planeamiento y su ejecución.

2. La aprobación en el seno de la Junta de Compensación del proyecto de reparcelación requerirá el voto favorable de miembros que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución o de las cuotas de participación o representación, precisando, para su eficacia, su ratificación por el Ayuntamiento, que sólo podrá denegarla por

²⁰⁹Artículo 184 del RGU:

"Contra los acuerdos de la Junta de Compensación, los interesados podrán interponer recurso de alzada ante la Administración actuante, en el plazo de quince días, sin perjuicio de los de carácter interno que, en su caso, establecieren los Estatutos".

Artículo 185 del RGU:

"Los miembros de la Junta no podrán promover interdictos de retener y recobrar la posesión frente a resoluciones de la Junta de Compensación, adoptadas en virtud de la facultad fiduciaria de disposición sobre las fincas de aquéllos y de acuerdo con el procedimiento estatutariamente establecido. Tampoco procederá la acción interdictal cuando la Junta de Compensación ocupe bienes que sean precisos para la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con el plan que se ejecute".

²¹⁰Artículo 3.1 del REF:

"A los efectos del presente Reglamento, se entiende por expropiante el titular de la potestad expropiatoria; por beneficiario, el sujeto que representa el interés público o social para cuya realización está autorizado a instar de la Administración expropiante el ejercicio de la potestad expropiatoria, y que adquiere el bien o derecho expropiados, y por expropiado, al propietario o titular de derechos reales e intereses económicos directos sobre la cosa expropiable, o titular del derecho objeto de la expropiación".

razones de estricta legalidad. Transcurridos dos meses desde la presentación del proyecto de reparcelación en el Ayuntamiento sin adopción de acuerdo alguno, se entenderá otorgada la ratificación por ministerio de la Ley. La ratificación expresa o presunta producirá, en todo caso, la transmisión al municipio, por ministerio de la Ley y libres de cargas y gravámenes, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

3. Cuando por cualquier causa y tras dos votaciones no pudiera alcanzarse la aprobación del proyecto de reparcelación en el seno de la Junta de Compensación, ésta, a iniciativa propia o de los propietarios que hubieran apoyado el proyecto formulado y, en todo caso, a requerimiento del municipio, deberá elevar a éste dicho proyecto para su examen y aprobación, con las modificaciones que, por razones de legalidad, fueran procedentes, por el procedimiento que se determine reglamentariamente.

Artículo 137 Transmisiones de terrenos

1. 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 por la pertinente legislación general y autonómica, así como por las correspondientes normas locales²¹¹.

2. La transmisión a la Administración actuante, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria tendrá lugar por ministerio de la Ley con la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

Artículo 138 Ordenación del sistema mediante convenio urbanístico

1. En el supuesto de gestión por persona propietaria única o por la totalidad de las personas propietarias, cuando de forma unánime estén dispuestas a asumir conjuntamente la entera actividad de ejecución, conforme a condiciones libremente pactadas, y exista conformidad entre ellas y el Ayuntamiento, el establecimiento del sistema podrá llevarse a cabo mediante la suscripción de un convenio urbanístico entre ellas y éste.

Número 1 del artículo 138 redactado por el apartado 36 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

²¹¹ Artículo 23.7 del TRLSRU ("Operaciones de distribución de beneficios y cargas"):

"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 130 del RGU:

"Conforme a lo dispuesto en el artículo 102 de la Ley del Suelo, todos los actos comprendidos en la reparcelación que cumplan los requisitos establecidos en este Reglamento estarán exentos con carácter permanente del Impuesto General sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y no tendrán la consideración de transmisiones a los efectos de exacción del Arbitrio sobre el Incremento del Valor de los Terrenos. Cuando el valor de los solares adjudicados a un propietario exceda del que proporcionalmente corresponda a los terrenos aportados por el mismo, se girarán las liquidaciones procedentes en cuanto al exceso".

2. Salvo las condiciones o garantías específicas que se establezcan en el convenio, la aplicación del sistema mediante convenio urbanístico se llevará a efecto conforme a la regulación establecida para el supuesto de persona propietaria única.

Número 2 del artículo 138 redactado por el apartado 36 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

3. El convenio contendrá el plazo para la presentación ante el municipio del proyecto de urbanización y de reparcelación.

CAPÍTULO III

La ejecución de las dotaciones

Artículo 139 Formas de obtención del suelo y de ejecución

1. El suelo destinado a dotaciones se obtiene²¹²:

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

²¹² Artículo 29 del RD1093/97 ("*Cesiones susceptibles de inscripción*");

"Los terrenos que en cumplimiento de las Leyes hayan de ser objeto de cesión obligatoria, se inscribirán a favor de la Administración actuante y para su afectación al destino previsto en los planes de ordenación. Los terrenos objeto de cesión deberán estar libres de cargas, salvo que la legislación urbanística aplicable establezca otra cosa".

Artículo 30 del RD1093/97 ("*Título para la inscripción de las cesiones obligatorias*");

"La inscripción de las cesiones obligatorias se efectuará por los siguientes títulos:

1. Cuando la ejecución de las cesiones se lleve a cabo como una de las operaciones de equidistribución, la inscripción se efectuará por los mismos títulos que este Reglamento prevé para esas operaciones. En los supuestos de innecesidad de reparcelación por pertenecer a propietario único o a varios proindiviso la totalidad de las fincas que integran la unidad, o por renuncia de los propietarios al expediente reparcelatorio, con aceptación por la Administración de la localización del aprovechamiento, para la inscripción de los terrenos de cesión obligatoria se tramitará expediente en el que, al menos, se determinen las parcelas susceptibles de aprovechamiento y se describan las superficies que han de cederse obligatoriamente.

2. Las superficies de cesión obligatoria delimitadas por instrumentos de planeamiento dirigidos a regularizar o a legalizar terrenos en los que la edificación permitida por el plan esté totalmente consolidada podrán inscribirse a favor del órgano actuante, sin que medie el consentimiento del titular registral, en virtud de la certificación a que se refiere el artículo siguiente.

3. En los demás casos se requerirá que conste el acuerdo de los titulares registrales con la Administración actuante, formalizado en acta administrativa de la que expedirá la certificación correspondiente, en los términos previstos en el artículo 2 de este Reglamento, o en escritura pública.

4. En las resoluciones, actas o escrituras mencionadas, podrán llevarse a cabo las segregaciones o modificaciones hipotecarias que procedan, para la determinación registral de la finca que es objeto de cesión".

Artículo 31 del RD1093/97 ("*Inscripción de terrenos de cesión obligatoria en virtud de certificación del órgano actuante*");

"En el caso previsto en el apartado 2 del artículo anterior, en la certificación expedida por el órgano actuante deberá constar:

1. La resolución en la que se acordó la ocupación de las fincas que han de ser objeto de cesión a favor de la Administración actuante, con especificación de su destino a cesión, conforme a las previsiones del plan.

2. Que el expediente previo a la resolución ha sido notificado a los titulares registrales de las fincas objeto de cesión y que se les ha concedido un plazo no inferior a treinta días para solicitar la tramitación del proyecto de equidistribución, si fuera oportuno.

3. Si hubo o no dicha solicitud y, en caso afirmativo, los términos en que se dictó la resolución motivada en la que se exprese que no resulta procedente la equidistribución solicitada por haberse consolidado totalmente la edificación permitida o legalizada por el planeamiento en cuya virtud se exige la cesión.

4. Que la resolución administrativa en la que se acordó la ocupación unilateral no es susceptible de recurso alguno, administrativo o jurisdiccional, salvo el posible recurso de revisión".

Artículo 32 del RD1093/97 ("*Otras cesiones de suelo*");

"Las cesiones de terrenos que no tengan legalmente el carácter de obligatorias o que no resulten de convenios urbanísticos tipificados en la legislación sobre el suelo, se ajustarán a los requisitos formales exigidos para las donaciones de bienes inmuebles".

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

2. Cuando por concurrir la circunstancia prevista en el artículo 55.3.a) proceda el pago en dinero como medida sustitutiva de la cesión de los terrenos necesarios para mantener la proporcionalidad y calidad de las dotaciones, el municipio quedará obligado en el plazo máximo de tres años a obtener éstas mediante la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que califique los suelos para tal fin, y con las cantidades depositadas en una cuenta separada y afecta exclusivamente a la obtención de tales dotaciones.

La aportación económica que habrá de depositarse se realizará con ocasión de la aprobación definitiva de la modificación de planeamiento contemplada en el citado artículo, quedando condicionada la publicación del documento en el Boletín Oficial que corresponda a la efectiva entrega de dicha cantidad.

Durante el período de tres años esta cantidad se podrá acumular con otras que se hubieren aportado por el mismo motivo, con el objeto de reservar y obtener nuevas dotaciones con entidad suficiente para dar cumplimiento a los criterios de coherencia, funcionalidad y accesibilidad a los que se refiere el artículo 9.E).

En todo caso, transcurridos tres años desde la constitución del depósito de mayor antigüedad, en la primera innovación de planeamiento general que se tramite y apruebe deberá forzosamente aplicarse la cantidad acumulada a dicho objeto.

Número 2 del artículo 139 introducido, en su actual redacción, por el apartado 37 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

3. Las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones se realizarán, conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del instrumento de planeamiento:

a) Conjuntamente con las restantes obras de urbanización y en el seno del sistema de actuación establecido, en el supuesto previsto en la letra a) del apartado anterior.

b) Como obras públicas ordinarias, en los restantes casos.

Número 3 del artículo 139 renumerado por el apartado 37 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero), su contenido literal se corresponde con el del anterior número 2. Vigencia: 28 febrero 2012

Artículo 140 Ocupación y expropiación de los terrenos destinados a dotaciones

1. La expropiación u ocupación directa²¹³ de los terrenos destinados a dotaciones no incluidas en o adscritas a un sector o unidad de ejecución deberá tener lugar dentro de los cuatro años

²¹³ Artículo 52 del RGU:

"1. El Ayuntamiento u órgano actuante podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas generales de la ordenación urbanística comprendidos en un Plan parcial o especial sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa, una vez que se haya iniciado el

procedimiento de reparcelación o compensación en el polígono en el que, por tener un exceso de aprovechamiento con relación al de todo el suelo urbanizable programado, hayan de hacer efectivos sus derechos los propietarios afectados por los sistemas generales.

El aprovechamiento reconocido a cada una de las fincas ocupadas deberá hacerse efectivo en un solo polígono, y si no fuera posible, en el menor número de éstos.

Téngase en cuenta que el artículo 1 del R.D.-Ley 5/1996, de 7 de junio, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de colegios profesionales («B.O.E.» 8 junio), suprime la distinción entre suelo urbanizable programado y suelo urbanizable no programado, sin perjuicio de lo establecido en su disposición transitoria. Se reitera, lo señalado anteriormente, por Ley 7/1997, de 14 de abril («B.O.E.» 16 abril). RDL 5/1996 de 7 Jun. (medidas liberalizadoras en materia de suelo y de colegios profesionales) L 7/1997 de 14 Abr. (medidas liberalizadoras en materia de suelo y de colegios profesionales)

2. En ningún caso podrán ocuparse los citados terrenos sin que simultáneamente el órgano actuante expida las certificaciones a que se refiere el artículo siguiente.

Además, los propietarios del suelo que acrediten la existencia de una explotación rústica efectiva tendrán derecho a percibir un interés anual del 6 por 100 del valor inicial de los terrenos y bienes ocupados desde la fecha de la ocupación hasta la de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación o compensación del polígono donde hayan de hacer efectivos sus derechos. La determinación del valor inicial se realizará a estos efectos por la propia Administración actuante, con audiencia del interesado".

Artículo 53 del RGU:

"1. En el momento de la ocupación se levantará acta, por duplicado, en la que se expresará:

- a) Lugar y fecha de otorgamiento.
- b) Determinación de la Administración actuante.
- c) Plan parcial o especial cuya ejecución motiva la ocupación, con expresión de las fechas de su aprobación definitiva y publicación en el «Boletín Oficial».
- d) Nombre, apellidos y cargo de funcionarios que autoricen el acta en representación de la Administración.
- e) Datos de identificación del propietario de los terrenos ocupados, haciendo constar el nombre, apellidos y estado civil, si fuera persona física, y la denominación con que fuere conocida si se tratara de persona jurídica, y domicilio, nombre y circunstancias de las personas que en su representación intervengan en el acta.
- f) Descripción y extensión de la superficie ocupada.
- g) Aprovechamiento por aplicación a la superficie ocupada del 90 por 100 del aprovechamiento medio del suelo urbanizable programado.

Téngase en cuenta que el artículo 1 del R.D.-Ley 5/1996, de 7 de junio, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de colegios profesionales («B.O.E.» 8 junio), suprime la distinción entre suelo urbanizable programado y suelo urbanizable no programado, sin perjuicio de lo establecido en su disposición transitoria. Se reitera, lo señalado anteriormente, por Ley 7/1997, de 14 de abril («B.O.E.» 16 abril). RDL 5/1996 de 7 Jun. (medidas liberalizadoras en materia de suelo y de colegios profesionales) L 7/1997 de 14 Abr. (medidas liberalizadoras en materia de suelo y de colegios profesionales)

h) Polígono en que hayan de hacerse efectivos los derechos de los propietarios de los terrenos ocupados.

i) Cargas reales que pesaren sobre los terrenos ocupados, titulares de tales cargas, valor o cuantía de las mismas y referencia a los datos registrales.

j) La expedición de las certificaciones a que se refiere el artículo siguiente y si han sido entregadas a sus titulares o han quedado en poder del órgano actuante, con expresión de la causa.

2. La entrega posterior de certificaciones a quien acredite su derecho se hará constar en sucesivas diligencias a continuación del acta.

3. El duplicado del acta será enviado por el órgano actuante al Registro de la Propiedad para anotar al margen de la última inscripción de dominio vigente el hecho de la ocupación".

Artículo 54 del RGU:

"1. El órgano actuante expedirá a favor de cada uno de los propietarios de terrenos ocupados certificación del acta a que se refiere el artículo anterior, en la que constarán las unidades de aprovechamiento que correspondan a cada parcela ocupada y el polígono en que hayan de hacer efectivos sus derechos. Dicha certificación será entregada al propietario del terreno ocupado, si fuere conocido y compareciere al acto de la ocupación. Si no compareciere el propietario, fuere desconocido o se planteara litigio sobre la propiedad de las fincas o derechos, el órgano actuante, al ocupar los terrenos, expedirá en todo caso las certificaciones con referencia a las fincas ocupadas y las entregará a los titulares cuando comparecieren y acreditaran su derecho.

2. Las cargas reales existentes sobre las fincas ocupadas podrán quedar liberadas, recibiendo sus titulares unidades de aprovechamiento en proporción al valor de su derecho, si en el momento de la ocupación el propietario de la finca y el titular o titulares de las cargas presentaren acuerdo de reparto del aprovechamiento que corresponda a la finca gravada. En este supuesto, el órgano actuante entregará a cada uno de los interesados una certificación declarativa de la proporción de aprovechamiento que, con arreglo a lo convenido, le corresponda en relación con el de la totalidad de la finca, teniendo todos ellos la consideración de copropietarios a todos los efectos y pudiendo, en consecuencia, formar parte de las Juntas de Compensación en la forma prevista en el artículo 166, e), de este Reglamento.

Si en el momento de la ocupación los interesados no presentaren convenio de reparto de las unidades de aprovechamiento, el órgano actuante podrá suspender la ocupación de la finca gravada concediéndoles un plazo no superior a un mes para que lo obtenga. Si tampoco en este plazo presentaren convenio o si por razones de urgencia el plazo no puede ser concedido, el órgano actuante ocupará la finca gravada, expidiendo una certificación declarativa del aprovechamiento que corresponda a la finca, en la que también se hará constar la existencia de la carga o derecho no liberados y su titular. De la citada certificación se entregará un ejemplar a cada interesado.

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 251

siguientes a la aprobación del instrumento de planeamiento que legitime la actividad de ejecución.

2. Transcurrido sin efecto el plazo previsto en el apartado anterior, el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la Ley si, efectuado requerimiento a tal fin por el propietario afectado o sus causahabientes, transcurren seis meses desde dicho requerimiento sin que la incoación se produzca. Desde que se entienda legalmente incoado el procedimiento expropiatorio, el propietario interesado podrá formular hoja de aprecio, así como, transcurridos dos meses sin notificación de resolución alguna, dirigirse a la Comisión Provincial de Valoraciones²¹⁴ a los efectos de la fijación definitiva del justiprecio.

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

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

Artículo 141 Obtención de terrenos destinados a dotaciones mediante ocupación directa

1. Los terrenos destinados a dotaciones podrán obtenerse mediante su ocupación directa a cambio del reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de *aprovechamiento* urbanístico objetivo.

La ocupación directa requerirá el acuerdo con el propietario, y la determinación del *aprovechamiento* urbanístico que le corresponda y de la unidad de ejecución en la que aquél deba hacerse efectivo.

Los arrendamientos existentes sobre las fincas ocupadas seguirán el régimen establecido en la Ley de Expropiación Forzosa, y las indemnizaciones que correspondan las abonará la Administración, reduciendo en lo que sea necesario el aprovechamiento atribuido al propietario.

3. Una vez obtenida la certificación y en base a ella, el titular del dominio o de un derecho o carga real transformado podrá otorgar escritura de declaración o especificación de las unidades de aprovechamiento derivadas de su derecho, en la que se describirá la finca o derecho de que proceden y el polígono donde hayan de hacerse efectivas, haciendo constar las cargas que, en su caso, subsistan. La citada escritura será inscribible en el Registro de la Propiedad en el mismo folio de la finca ocupada, y si declarase sólo parte de las unidades de aprovechamiento correspondientes a la misma, se inscribirá como cuota pro indiviso del dominio.

Si la ocupación no hubiese afectado a la totalidad de la finca, se segregará previamente la parte ocupada.

4. Las transmisiones posteriores de todas o parte de las unidades de aprovechamiento se efectuarán conforme a lo establecido para la transmisión de bienes inmuebles, haciendo constar en el título las circunstancias reseñadas en el párrafo anterior, y se inscribirán en el mismo folio registral de la finca ocupada, que no se cancelará hasta que se inscriba el acuerdo de reparcelación o compensación del polígono en que los titulares de las citadas unidades de aprovechamiento hayan de hacer efectivos sus derechos, conforme a lo previsto en el artículo 114 de este Reglamento.

5. Los titulares de cargas reales que no hubieren sido liberadas ni transformadas en unidades de aprovechamiento conservarán todas sus acciones para la defensa o ejecución de su derecho, que seguirá vigente sobre la parcela o cuota pro indiviso que, en los acuerdos de compensación o reparcelación, se adjudique al titular o titulares de las unidades de aprovechamiento derivadas de la finca primitivamente gravada, por aplicación del principio de la subrogación real, siendo aplicables las disposiciones que este Reglamento contiene para las cargas sobre fincas incluidas en el polígono. Si las unidades de aprovechamiento gravadas se hubieren enajenado parcialmente, el titular de la carga podrá repetir íntegramente su contenido contra cualquiera de los grupos de unidades de aprovechamiento que pertenezcan a distinto titular o contra todas ellas a la vez, conforme al sistema de los artículos 123 de la Ley Hipotecaria y 221 de su Reglamento.

Si la carga fuere declarada incompatible con el Planeamiento, se estará a lo previsto en el artículo 101.3 de la Ley del Suelo y concordantes de este Reglamento".

²¹⁴Decreto 85/2004, de 2 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de las Comisiones Provinciales de Valoraciones en Andalucía (RCPV).

Número 1 del artículo 141 redactado por el apartado 38 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

2. La ocupación directa deberá respetar las siguientes reglas:

a) Serán preceptivas la publicación de la relación de terrenos y propietarios afectados, con indicación de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a éstos y de las unidades de ejecución en las que deban hacerse efectivos, y la notificación personal a los propietarios, con un mes de antelación, de la ocupación prevista y las demás circunstancias relevantes que en ella concurran.

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

c) Cuando existan propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados sin representación o propiedades litigiosas, las actuaciones deberán entenderse con el Ministerio Fiscal.

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

e) La Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad²¹⁵ certificación del acta levantada a los efectos de la inscripción que proceda de conformidad con la legislación aplicable.

²¹⁵ Artículo 39.2 del RD1093/97 ("*Supuestos de inscripción en folio independiente*");

"El aprovechamiento urbanístico se inscribirá como finca especial disgregada del suelo y mediante apertura de folio independiente, en los siguientes casos:

(...)

2. Cuando tenga lugar la ocupación directa de fincas mediante el reconocimiento de unidad es de aprovechamiento en los casos previstos por las leyes".

Artículo 42 del RD1093/97 ("*Inscripción de las fincas y de su aprovechamiento en caso de ocupación directa*");

"El aprovechamiento urbanístico correspondiente a fincas que sean objeto de ocupación directa por la Administración actuante, por estar destinadas por el planeamiento a sistemas generales o a usos dotacionales de carácter local, se inscribirá por el Registrador de la Propiedad conforme a las siguientes reglas:

1. Será título inscribible la correspondiente certificación en la que consten las siguientes circunstancias:

a) Lugar y fecha en que se levanta la ocupación.

b) Determinación de la Administración actuante y transcripción del acuerdo de ocupación.

c) Datos de identificación de los titulares de derechos sobre las fincas ocupadas.

d) Circunstancias de las notificaciones realizadas a dichos titulares y especificación de que ha transcurrido el plazo establecido por la ley para formular alegaciones.

e) Descripción de las fincas o partes de fincas objeto de ocupación junto con plano de las mismas, sus datos registral es, la superficie ocupada, las unidades de aprovechamiento que le correspondan y la unidad de ejecución donde han de hacerse efectivos estos aprovechamientos.

2. Si la superficie ocupada correspondiere a parte de una finca registral, en la certificación deberá practicarse la segregación correspondiente con especificación de la descripción de la finca matriz.

3. La finca objeto de ocupación directa se inscribirá a favor de la Administración actuante, para su afectación al uso para el que fue ocupada y se hará constar que el aprovechamiento urbanístico correspondiente se halla pendiente de consolidación definitiva por la adjudicación de la finca de reemplazo. Al margen de la inscripción practicada se harán constar los datos registrales del folio abierto al aprovechamiento.

Artículo 142 Indemnización por ocupación temporal

1. Los propietarios cuyos terrenos sean objeto de ocupación directa tendrán derecho, en los términos de la legislación reguladora de la expropiación forzosa, a la indemnización que proceda por el tiempo que medie entre el día del otorgamiento del acta de ocupación y el de aprobación del instrumento de redistribución de beneficios y cargas en la unidad de ejecución en la que deban hacer efectivos sus derechos²¹⁶.

2. El tiempo de la ocupación temporal no podrá exceder de cuatro años. Transcurrido este plazo, será de aplicación lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 140, sustituyendo la Administración actuante al propietario expropiado en los derechos y deberes que le correspondan en la correspondiente unidad de ejecución.

CAPÍTULO IV

Otras formas de ejecución

Sección Primera

La ejecución mediante obras públicas ordinarias

Artículo 143 Las actuaciones urbanizadoras no integradas

1. Cuando no esté prevista en el planeamiento urbanístico ni se efectúe por el municipio delimitación de unidades de ejecución, la ejecución del planeamiento, salvo la edificación, se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias²¹⁷, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.

4. El aprovechamiento dimanante de la finca o fincas ocupadas dará lugar a la apertura de un folio independiente para el que corresponda a cada una de ellas, al que se trasladarán todos los asientos vigentes de la finca ocupada. La certificación expresará los correspondientes derechos que, por razón de su naturaleza, no pueden extenderse sobre el aprovechamiento.

5. El traslado de cargas no tendrá lugar cuando a la certificación se acompañe escritura pública a la que concurra el titular del dominio y el de las cargas previamente inscritas por la que se distribuya el aprovechamiento correspondiente a la finca ocupada entre todos ellos a título de dominio. En este caso se abrirá un folio por el aprovechamiento adjudicado a cada uno de los titulares en virtud de la distribución pactada.

6. Los títulos de constitución, transmisión o gravamen del dominio o de los derechos reales que tengan por objeto los aprovechamientos inscritos a folio independiente, así como los relativos a la finca ocupada cuyo acceso al Registro tenga lugar con posterioridad a la ocupación, se inscribirán en el folio abierto al aprovechamiento hasta que tenga lugar lo dispuesto en el párrafo siguiente.

7. Cuando se inscriban a favor del titular o titulares del aprovechamiento la finca o fincas de resultado en la unidad de ejecución designada para que aquél se haga efectivo, se cancelará el folio o folios abiertos al aprovechamiento".

²¹⁶ Artículo 76.1 del RGU:

"Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 71 de este Reglamento, se tendrán como parte en los expedientes de reparcelación:

a) Los propietarios de los terrenos afectados y, en su caso, los titulares de terrenos afectados por sistemas generales que hayan de hacer efectivo su derecho en el polígono de que se trate.

b) Los titulares de derechos reales sobre los mismos.

c) Los arrendatarios rústicos y urbanos.

d) Cualesquiera otros interesados que comparezcan y justifiquen su derecho o interés legítimo".

²¹⁷ Artículo 7.b del RDUU ("Tipología de licencias urbanísticas");

"Tendrán la consideración de licencias urbanísticas las siguientes:

(...)

b) De urbanización. Tiene por finalidad comprobar que las actuaciones de transformación del suelo se ajustan a la legislación urbanística y a los instrumentos de planeamiento aplicables. No serán objeto de licencia de urbanización, las obras comprendidas en proyectos de urbanización previamente aprobados, ni las complementarias a la edificación contenidas en el proyecto de edificación".

2. El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá en el supuesto previsto en el apartado anterior por:

a) Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación.

b) Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.

c) Transferencias de aprovechamiento urbanístico en suelos urbanos no consolidados no integrados en unidades de ejecución.

d) Adquisición por expropiación, compra o permuta.

3. Cuando las obras públicas sean de urbanización, el municipio podrá imponer cuotas de urbanización en el ámbito al efecto acotado como beneficiado en el propio proyecto de las obras a ejecutar.

Sección Segunda

La ejecución en áreas de gestión integrada

Artículo 144 Establecimiento de áreas de gestión integrada

El instrumento de planeamiento podrá establecer áreas de gestión integrada atendiendo a sus características, objetivos urbanísticos y complejidad de gestión²¹⁸. Su establecimiento por el

²¹⁸ Artículo 24 del TRLSRU ("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.

Las actuaciones que no requieran la alteración de la ordenación urbanística vigente, precisarán la delimitación y aprobación de un ámbito de actuación conjunta, que podrá ser continuo o discontinuo, o la identificación de la actuación aislada que corresponda, a propuesta de los sujetos mencionados en el artículo 8, y a elección del Ayuntamiento.

2. El acuerdo administrativo mediante el cual se delimiten los ámbitos de actuación conjunta o se autoricen las actuaciones que deban ejecutarse de manera aislada, garantizará, en todo caso, la realización de las notificaciones requeridas por la legislación aplicable y el trámite de información al público cuando éste sea preceptivo, conteniendo, además y como mínimo, los extremos siguientes:

a) Avance de la equidistribución que sea precisa, entendiendo por tal la distribución, entre todos los afectados, de los costes derivados de la ejecución de la correspondiente actuación 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.

La equidistribución tomará como base las cuotas de participación que correspondan a cada uno de los propietarios en la comunidad de propietarios o en la agrupación de comunidades de propietarios, en las cooperativas de viviendas que pudieran constituirse al efecto, así como la participación que, en su caso, corresponda, de conformidad con el acuerdo al que se haya llegado, a las empresas, entidades o sociedades que vayan a intervenir en la operación, para retribuir su actuación.

b) El plan de realojo temporal y definitivo, y de retorno a que dé lugar, en su caso.

3. La delimitación espacial del ámbito de actuación, sea conjunta o aislada, una vez firme en vía administrativa, marca el inicio de las actuaciones a realizar, de conformidad con la forma de gestión por la que haya optado la Administración actuante.

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

Plan o por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución comportará la coordinación e integración de las acciones de la Administración de la Junta de Andalucía y los municipios, así como, en su caso, las restantes Administraciones con incidencia en los objetivos perseguidos con dichas áreas en los términos del artículo siguiente. Reglamentariamente se podrán concretar los supuestos en los que proceda el establecimiento de estas áreas.

Artículo 145 Efectos de la determinación de áreas de gestión integrada

La determinación de áreas de gestión integrada producirá los siguientes efectos:

- a) La obligación de la Administración de la Junta de Andalucía, de los municipios y, en su caso, de las restantes Administraciones Públicas de cooperar entre sí y de coordinar el ejercicio de sus competencias al servicio de la consecución de los objetivos fijados para el área de que se trate.
- b) La habilitación para la organización consorcial de la gestión del área de que se trate, en los términos que libremente acuerden las Administraciones.
- c) La habilitación para el establecimiento y la recaudación, incluso por la organización consorcial del área, de precios públicos por la prestación de servicios y la utilización tanto de los bienes que hayan sido aportados a aquélla o estén adscritos o sean administrados por ella, como de las infraestructuras y los equipamientos y los servicios por la misma construidos.
- d) El sometimiento al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto regulados en esta Ley, por un plazo máximo de seis años, de todas las transmisiones de la propiedad en el área correspondiente y en favor, en su caso, de la organización consorcial.

Artículo 146 Organización consorcial de las áreas de gestión integrada

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 suelo 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".

Para el cumplimiento de los objetivos propios de las áreas de gestión integrada, el instrumento de planeamiento podrá prever su organización en forma de consorcio²¹⁹ a constituir voluntariamente por los municipios afectados y la Administración de la Junta de Andalucía, así como consorcio por las restantes Administraciones afectadas o interesadas.

Artículo 147 Formas de actuación en las áreas de gestión integrada

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

- a) La delimitación de una o varias unidades de ejecución con aplicación en ellas de cualquiera de los sistemas de actuación previstos en esta Ley.
- b) La realización de obras públicas ordinarias, que pueden ser concertadas con la iniciativa privada a través de la suscripción de los oportunos convenios.

Sección Tercera

La ejecución de obras de edificación

Artículo 148 Edificación de parcelas y solares

1. La ejecución del planeamiento tiene lugar mediante la directa realización, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la

²¹⁹Artículo 12 del RGU:

"1. Las Administraciones públicas podrán consorciarse para el desarrollo de fines propios de la gestión y ejecución de actividades urbanísticas.

2. A los Consorcios se podrán incorporar particulares, previo convenio acerca de las bases que hayan de regir su actuación.

3. Tanto el acuerdo a que se refiere el número anterior, como los demás actos necesarios para la constitución definitiva del Consorcio, requerirán:

a) Que la actividad cuyo desarrollo se aborda en común esté dentro de la esfera de capacidad de los sujetos consorciados.

b) Que cada uno de dichos sujetos cumpla los requisitos que la legislación que le sea aplicable establezca como necesarios para obligarse contractualmente y para disponer de fondos de su propiedad o a su cargo".

Artículo 13 del RGU:

"Los Consorcios urbanísticos pueden tener por objeto una o varias de las finalidades siguientes:

a) Elaborar estudios y realizar trabajos de promoción urbanística de áreas, zonas o polígonos determinados.

b) Abordar la formación y ejecución de Planes parciales o especiales y programas de actuación urbanística.

c) Unificar tareas de gestión del desarrollo urbanístico de áreas o de polígonos, aunque sea sin asumir de modo directo funciones de ejecución del planeamiento, colaborando con la Administración o Administraciones urbanísticas que sean competentes por razón de la materia o del territorio.

d) Realizar obras de infraestructura urbanística.

e) Crear o gestionar servicios complementarios de urbanizaciones.

f) Cuidar de la conservación de nuevas urbanizaciones, gestionando de modo unificado las competencias o deberes propios de los miembros del Consorcio".

Artículo 14 del RGU:

"1. Los Consorcios urbanísticos realizarán sus actividades en nombre propio o en nombre de los sujetos consorciados, según las disposiciones establecidas en sus bases de constitución.

2. Los entes consorciados podrán encomendar al Consorcio cualesquiera otras actividades cuyo ejercicio no tenga el carácter de intransferible, según lo que al respecto disponga la legislación en cada caso aplicable.

3. En ningún caso podrá delegarse en el Consorcio la potestad de establecer tributos, pero sí se le podrá encomendar la recaudación unificada de aquellos que graven el suelo o su aprovechamiento, pudiendo en este caso recurrir a la vía de apremio.

4. Los entes consorciados no pueden delegar en el Consorcio la potestad expropiatoria, si bien pueden encomendarle la gestión de las expropiaciones que los mismos acuerden.

5. Cuando el Consorcio establezca servicios susceptibles de aprovechamiento individualizado, podrá imponer y recaudar las contraprestaciones correspondientes".

Ver también nota del apartado 1 del artículo 93.

materialización del aprovechamiento objetivo previsto por aquél, cuando dicha ejecución no deba tener lugar en unidades de ejecución delimitadas a tal fin y a través de los sistemas de actuación definidos en esta Ley.

2. Las parcelas y los solares deberán edificarse en los plazos máximos que fije el instrumento de planeamiento urbanístico pertinente o, en su defecto, el municipio por el procedimiento de delimitación de unidades ejecución.

3. El derecho y el deber de edificar corresponden a quien sea su propietario o cuente con derecho suficiente para ello, sin perjuicio de su ejercicio y cumplimiento, respectivamente, a través de tercero²²⁰.

4. A los efectos de esta Ley, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano dotadas de los servicios y características que determine la ordenación urbanística, y como mínimo los siguientes:

- a) Acceso rodado por vía urbana pavimentada.
- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.
- c) Evacuación de aguas residuales a la red pública.
- d) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes, si existiera planeamiento.

Artículo 149 Presupuestos de la edificación

²²⁰ Artículo 7.2 del TRLSRU ("Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias"):

"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".

Artículo 9.4 del TRLSRU ("Participación pública y privada en las actuaciones de transformación urbanística y en las edificatorias"):

"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".

Artículo 9 de la LOE ("El promotor"):

"1. Será considerado promotor cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título.

2. Son obligaciones del promotor:

- a) Ostentar sobre el solar la titularidad de un derecho que le faculte para construir en él.
- b) Facilitar la documentación e información previa necesaria para la redacción del proyecto, así como autorizar al director de obra las posteriores modificaciones del mismo.
- c) Gestionar y obtener las preceptivas licencias y autorizaciones administrativas, así como suscribir el acta de recepción de la obra.
- d) Suscribir los seguros previstos en el artículo 19.
- e) Entregar al adquirente, en su caso, la documentación de obra ejecutada, o cualquier otro documento exigible por las Administraciones competentes".

1. La edificación de unidades aptas al efecto, parcelas y solares requiere²²¹:

a) El establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste.

b) La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigidos por esta Ley para simultanear aquéllas y las de edificación, en el caso de las parcelas y de los solares²²².

2. La edificación de parcelas sólo será posible con la ejecución simultánea de las obras de urbanización que resten aún para transformar aquéllas en solares.

²²¹ Artículo 4 del RDUa ("Potestades administrativas y presupuestos de la actividad de ejecución"):

"1. Para el cumplimiento de la legislación y ordenación urbanística, las Administraciones públicas competentes ejercerán las siguientes potestades:

a) La intervención preventiva de los actos de instalación, construcción o edificación, y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, en las formas dispuestas en las Leyes.

b) La inspección de la ejecución de los actos sujetos a intervención preventiva.

c) La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado, en los términos previstos en las Leyes.

d) La sanción de las infracciones urbanísticas.

2. La legitimidad de la ejecución de los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación, así como de cualquier otra obra o uso objetivo del suelo, incluyendo el subsuelo y el vuelo, salvo las excepciones expresamente establecidas en la Ley, tiene como presupuesto la concurrencia de las siguientes circunstancias:

a) La vigencia de la ordenación territorial y urbanística idónea conforme a Ley para legitimar la actividad de ejecución.

b) La cobertura en proyecto aprobado administrativamente, cuando sea legalmente exigible.

c) La obtención, vigencia y eficacia de la resolución o resoluciones en que deba concretarse la intervención administrativa previa conforme a la Ley".

²²² Artículo 40 del RGU:

"1. Para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar y no se incluyan en polígonos o unidades de actuación, será preciso, como garantía de la realización de las obras de urbanización:

a) Que en la solicitud de licencia, el particular interesado o, en su caso, el Departamento ministerial o Entidad que administre bienes estatales, se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultánea.

b) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponde.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

2. El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

3. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado 1 b) de este artículo".

Artículo 41 del RGU:

"1. En el suelo urbano los propietarios de terrenos incluidos en polígonos o unidades de actuación podrán, asimismo, solicitar licencia de edificación antes de que adquieran la condición de solar, siempre que concurran los siguientes requisitos:

a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuesen necesarios para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

b) Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

2. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

3. Serán de aplicación las previsiones establecidas en el número 3 del artículo anterior".

Artículo 150 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, advertida de oficio por la Administración o por persona interesada, y previa audiencia a las personas propietarias por un plazo de veinte días, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas²²³, cuya regulación se establecerá reglamentariamente.

La inclusión en el Registro 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

²²³Decreto 635/1964, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares (REFRMS).

Artículo 8 ("De las obligaciones de los Ayuntamientos y subrogación en las mismas"):

"1. En los Ayuntamientos se llevará preceptivamente un «Registro de Solares y otros inmuebles de edificación forzosa» a cargo del Secretario, bajo la inspección del Alcalde en alguno de los casos siguientes:

- a) Que el Municipio tenga aprobado el Plan General de Ordenación Urbana.
- b) Que tenga más de 20.000 habitantes; y
- c) En los casos no comprendidos en los apartados anteriores, cuando así se haya acordado por Decreto del Consejo de Ministros o se acuerde en el futuro a propuesta del Ministro de la Vivienda".

Artículo 10 ("Del contenido del Registro municipal"):

"1. El Registro municipal expresará, respecto de cada finca, las circunstancias siguientes:

- a) Situación, nombre de la finca, si lo tuviere, el de la calle y plaza, número y los que hubiere tenido con anterioridad.
- b) Extensión y linderos con determinación, si fuere posible, de la medida de éstos.
- c) Naturaleza de la finca, su destino y cuantos datos permitan su mejor identificación.
- d) Nombre, apellidos y domicilio del propietario.
- e) Cargas, gravámenes y situaciones jurídicas inscritos en el Registro de la Propiedad y circunstancias personales de sus titulares.
- f) Referencia a los datos de inscripción en dicho registro.
- g) Plazo de edificación y prórrogas, en su caso, con referencia al documento que lo determinare.
- h) Referencia a los datos del Registro Fiscal de Edificios y Solares, si constaren, y a los documentos cobratorios municipales.
- i) Inquilinos, arrendatarios y ocupantes del inmueble; y
- j) Valor urbanístico de la finca, señalado conforme a lo dispuesto en el artículo 145 y concordantes de la Ley del Suelo; y valoración de los demás elementos del inmueble, si procede.

2. Se hará constar la resolución firme que declare incumplida la obligación de edificar, así como que dicha resolución se ha inscrito en el Registro de la Propiedad, conforme al artículo 4.º de la Ley de 21 de julio de 1962.

3. En su caso se consignará el cumplimiento de la obligación de edificar mediante la cancelación del asiento.

4. Asimismo se consignarán las circunstancias prevenidas en preceptos legales o reglamentarios que deban reflejarse en el Registro".

Artículo 11 ("De la forma de llevar el Registro"):

"1. El Registro se llevará por medio de libros encasillados y foliados conforme al modelo aprobado por el Ministerio de la Vivienda.

2. El Secretario autorizará con su firma la diligencia de apertura, que visará el Alcalde, y los asientos que se extiendan en los libros.

3. Los documentos que den lugar a la práctica de asientos se archivarán en el Ayuntamiento, originales o mediante fotocopia, copia o testimonio, completo o de particulares, debidamente autorizado".

Artículo 12 ("De la publicidad del Registro"):

"1. El Registro será público.

2. Conforme a lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley del Suelo cualquier persona tendrá derecho a que se le manifiesten los libros o a obtener certificación del contenido de los mismos".

Artículo 13 ("De la incoación del expediente de inclusión en el Registro"):

"El expediente de inclusión de una finca en el Registro municipal se incoará:

- a) Por iniciativa del Ayuntamiento.
- b) A requerimiento de Órgano Urbanístico; de oficio o a instancia de otro organismo público; y
- c) A instancia de cualquier persona".

Artículo 14 ("De la solicitud y requerimiento para inclusión de fincas"):

"1. La solicitud de inclusión de una finca en el Registro municipal contendrá las circunstancias prevenidas en el artículo 10 de este Reglamento, en su número 1, apartados a), b), c), d), f) e i). Asimismo expresará las causas que a juicio del solicitante determinen la inclusión.

2. El requerimiento del órgano urbanístico contendrá dichas circunstancias, en cuanto fueren conocidas, y el Ayuntamiento completará las restantes, según la determinación de las mismas en el artículo 10".

obtención de la licencia necesaria, tras el cual se determinará, por ministerio de la Ley, la colocación de la parcela o el solar correspondiente en situación de ejecución por sustitución²²⁴.

2. La situación de ejecución por sustitución habilitará al municipio, salvo que acuerde la expropiación, para convocar y resolver, de oficio o a solicitud de cualquier persona, el concurso regulado en el artículo 151, previa formulación del Pliego de Condiciones que regulará los requisitos necesarios para su adjudicación, en los términos que reglamentariamente se establezcan²²⁵.

3. La solicitud de la persona interesada para la convocatoria de concurso deberá reunir los requisitos sustantivos y documentales que se establezcan reglamentariamente y, como mínimo, los siguientes:

a) Identificación de la persona solicitante, debiendo acreditar solvencia económica y profesional, avalada por actuaciones edificatorias análogas.

b) Aportar el proyecto básico de edificación o compromiso de presentar el proyecto en el plazo correspondiente, acompañado en este último supuesto de aval por valor del cinco por ciento, comprensivo, en su caso, de las obras de urbanización precisas y de documento acreditativo de la constitución de la garantía requerida.

c) Contener compromiso de cesión, condicionada al pago de su coste, de los derechos sobre el proyecto técnico acompañado para su ejecución por la persona que resulte adjudicataria y los compromisos de cumplimiento de los deberes legales aún pendientes, de abono del precio de la adjudicación al propietario sustituido y de ejecución de la edificación proyectada en determinado plazo.

Artículo 150 redactado por el apartado 39 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

Artículo 151 Concurso para la sustitución del propietario incumplidor

²²⁴ Artículo 49 del TRLSRU ("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".

²²⁵ Artículo 50 del TRLSRU ("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".

1. El concurso para la sustitución del propietario incumplidor deberá convocarse dentro del plazo de seis meses siguientes a la constitución legal de la situación de ejecución por sustitución salvo que medie presentación de solicitud de interesado para la iniciación del concurso, en cuyo caso se convocará dentro del plazo de los dos meses siguientes a la presentación de dicha solicitud.

2. La convocatoria del concurso deberá expresar las condiciones pertinentes, entre las que habrán de figurar, como mínimo, las siguientes:

a) Precio a satisfacer por el adjudicatario, que será el valor de la parcela o del solar, estimado conforme a los criterios legales pertinentes. A los efectos de la determinación de dicho valor, las cargas y los gravámenes, incluidos los arrendamientos que pesen sobre el inmueble, se aplicarán como decremento.

b) Plazo máximo para la ejecución de la edificación y, en su caso, de las obras de urbanización.

c) Garantía definitiva del cumplimiento del deber de edificación.

3. La diferencia entre el precio fijado en la convocatoria y el resultante de la adjudicación corresponderá al municipio, que deberá aplicarlo al patrimonio público de suelo.

4. Las proposiciones de los participantes en el concurso podrán incluir oferta dirigida al propietario de acuerdo de pago en especie. No podrá resolverse sobre la adjudicación sin otorgar audiencia al propietario para que pueda manifestar su aceptación de alguna de las ofertas que le hubieran sido formuladas o su rechazo de todas. Transcurrido sin efecto el trámite de audiencia, o habiendo rechazado el propietario todas las ofertas, se procederá sin más trámites a la adjudicación del concurso.

En el caso de que el propietario aceptara alguna de las ofertas formuladas, deberá presentar, por sí mismo o a través del correspondiente concursante y dentro del período de audiencia, convenio, suscrito con dicho concursante y elevado a escritura pública, preparatorio de la resolución del concurso.

5. La escritura pública otorgada por el Alcalde sobre la base de la certificación municipal del acuerdo de adjudicación servirá como Título de la transmisión forzosa²²⁶.

²²⁶ Artículo 87 del RD1093/97 ("*Nota marginal acreditativa de la inclusión de la finca en el Registro Administrativo*"):

"De la inclusión de una finca en el Registro Administrativo de Solares y Terrenos sin urbanizar se tomará nota al margen de su última inscripción de dominio por el Registrador de la Propiedad, conforme a las siguientes reglas:

1. El título inscribible será el certificado en el que se contenga la transcripción literal del acuerdo de la inclusión de la finca en el Registro Administrativo de Solares y Terrenos sin Urbanizar, por el que la Administración competente solicite expresamente la práctica de la nota y en el que se haga constar que ha sido notificado el titular registral.

2. Cuando el procedimiento de inclusión hubiere sido incoado a instancia de persona distinta de la Administración, la nota se practicará en virtud de solicitud de ésta, acompañada del certificado a que se refiere el apartado anterior.

3. En la nota harán constar los datos de inscripción en el Registro Administrativo y la causa de la inclusión en el mismo de la finca sometida a venta forzosa.

4. La nota se cancelará en virtud de certificación de la que resulte la cancelación del asiento practicado en el Registro Administrativo o por caducidad, transcurridos tres años desde su fecha, si no se hubiere practicado asiento alguno sobre la finca relativo a la prórroga de la nota o a algún acto correspondiente al procedimiento de venta forzosa".

Artículo 88 del RD1093/97 ("*Nota marginal acreditativa de la declaración en venta forzosa*"):

"La resolución administrativa firme por la que se declare el incumplimiento de los deberes urbanísticos que motivaron la inclusión de la finca en el Registro administrativo, con aplicación del régimen de venta forzosa, se hará constar por nota en el Registro de la

6. En caso de quedar desierto el concurso, el municipio podrá optar, dentro de los seis meses siguientes, entre la convocatoria de nuevo concurso o la adquisición, asimismo forzosa y por el precio fijado en el primero, de la parcela o solar, que podrá adscribir al patrimonio público de suelo. En la convocatoria del segundo concurso el precio de licitación se incrementará en los gastos habidos en el primero.

Artículo 152 Incumplimiento del adjudicatario del concurso

La ejecución por sustitución regulada en el artículo 150 de esta Ley será de aplicación en el caso de incumplimiento de las condiciones de la adjudicación del concurso, que deberá ser declarado en procedimiento tramitado con audiencia del interesado. En caso de convocatoria de nuevo concurso, al que se aplicarán las reglas del artículo 151, el precio a satisfacer por el nuevo adjudicatario será el setenta y cinco por ciento de la cantidad que resulte de incrementar el precio de licitación fijado para el primer concurso con el importe de todos los gastos necesarios y útiles que haya realizado su adjudicatario para la ejecución de las obras de edificación.

CAPÍTULO V

La conservación de obras y construcciones

Sección Primera

Las obras de urbanización

Artículo 153 Deber de conservación de las obras de urbanización

Propiedad, al margen de la última inscripción de dominio de la finca. Dicha nota se practicará en virtud de certificación literal del acuerdo, que deberá ser remitida al Registro de la Propiedad por la Administración actuante. El Registrador, simultáneamente a la práctica de la nota, expedirá certificación de dominio y cargas de la finca. Asimismo, cuando la resolución administrativa que hubiere provocado la inclusión de la finca en el Registro Administrativo, acordase la venta forzosa, el Registrador, simultáneamente a la práctica de la nota, expedirá la certificación a que se refiere este artículo".

Artículo 89 del RD1093/97 ("Inscripción de la adjudicación en régimen de venta forzosa"):

"La inscripción de la adjudicación en procedimiento de venta forzosa se sujetará a las siguiente reglas:

1. El título inscribible será la certificación administrativa del acuerdo de resolución del concurso a favor del adjudicatario, acompañada del acta de ocupación, y en la que se hará constar:

a) El pago del precio satisfecho por el adjudicatario del concurso a los titulares del dominio de la finca o de otros derechos inscritos con anterioridad a la fecha de la nota a que se refiere el artículo anterior, o la consignación del mismo en el caso de que, debidamente citados, no hubieren comparecido en el expediente. También se hará constar el pago de las cantidades a que tenga derecho la Administración actuante, según la legislación urbanística aplicable.

b) La especificación literal de las condiciones del concurso.

2. La inscripción de la finca se practicará, libre de cargas, a favor del adjudicatario del concurso, que tendrá el carácter de beneficiario".

Artículo 90 del RD1093/97 ("Cancelación de cargas"):

"En el momento en que se practique la inscripción de venta forzosa se cancelarán de oficio todas las inscripciones de dominio y cargas inscritas con fecha posterior a la de la nota y la certificación a que se refiere el artículo 88".

Artículo 91 del RD1093/97 ("Adquisición por la Administración"):

"Si la Administración actuante declarare desierto el concurso y se adjudicare la finca con destino al Patrimonio Municipal del Suelo, la inscripción se practicará a su favor, en los términos previstos en los artículos anteriores, haciéndose constar en la misma que la finca queda sujeta a lo dispuesto en la legislación urbanística sobre los efectos del incumplimiento de la obligación de edificar".

1. La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, compete al municipio o a los propietarios agrupados en entidad urbanística en los supuestos previstos en este Título²²⁷.

2. Salvo lo dispuesto en el apartado siguiente, corresponde al municipio la conservación de las obras de urbanización realizadas por particulares o como consecuencia de una actuación realizada a través de alguno de los sistemas de ejecución. La asunción por el municipio de la conservación sólo se producirá en el momento de la recepción por el mismo de las correspondientes obras. Hasta ese momento, el deber de conservación corresponderá, en todo caso, a la persona o entidad ejecutora de la urbanización, teniendo los costes correspondientes la consideración de gastos de urbanización.

3. La conservación de las obras de urbanización corresponde a los propietarios de solares, agrupados legalmente en entidad urbanística de conservación, en los mismos términos dispuestos en el apartado 2 para el municipio, con independencia de que las obras sean o no de primera ejecución, en los siguientes supuestos:

a) Cuando haya sido asumida voluntariamente por cualquier procedimiento.

b) Cuando los solares estén comprendidos en unidades de ejecución o ámbitos delimitados a este solo efecto, si el planeamiento urbanístico así lo dispone.

4. Las entidades urbanísticas de conservación²²⁸ son entidades de derecho público, de adscripción obligatoria y personalidad y capacidad jurídicas propias para el cumplimiento de

227 Artículo 67 del RGU:

"La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo de la Administración actuante, una vez que se haya efectuado la cesión de aquéllas".

Artículo 68 del RGU:

"1. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, quedarán sujetos los propietarios de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación a dicha obligación, cuando así se imponga por el Plan de Ordenación o por las bases de un programa de actuación urbanística o resulte expresamente de disposiciones legales.

2. En el supuesto del número anterior, los propietarios habrán de integrarse en una Entidad de conservación".

Artículo 69 del RGU:

"1. La participación de los propietarios en la obligación de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, cuando no esté a cargo de la Administración actuante, se determinará en función de la participación que tuviesen fijada en la Junta de Compensación, en el proyecto de reparcelación o, en su caso, en la que se hubiere fijado en la Entidad de conservación.

2. Si sobre las parcelas se hubiesen constituido regímenes de propiedad horizontal, la contribución de los propietarios en la referida obligación de conservación y mantenimiento se determinará por la cuota de participación con relación al total del valor del inmueble que tenga asignada en cada comunidad".

Artículo 70 del RGU:

"1. Cualquiera que fuese el sujeto a quien corresponda la obligación de mantenimiento a que se refieren los artículos precedentes, el Ayuntamiento o Administración actuante, en su condición de titular de los terrenos de dominio público, obras, dotaciones e instalaciones objeto de cesión obligatoria, podrá exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden, ya sea de oficio, ya a instancia, en su caso, de la Entidad urbanística colaboradora.

2. El importe de la cuota será entregado por el Ayuntamiento o Administración actuante a la Entidad encargada de la conservación, cuando dicha obligación no corresponda a la Administración".

228 Artículo 24 del RGU:

"1. Los interesados podrán participar en la gestión urbanística mediante la creación de Entidades urbanísticas colaboradoras.

2. Son Entidades urbanísticas colaboradoras:

(...)

c) Las Entidades de conservación.

3. Las Entidades urbanísticas colaboradoras se regirán por sus Estatutos y por lo dispuesto en esta sección, sin perjuicio de la aplicación de los preceptos específicos contenidos en los capítulos II y III del título V de este Reglamento para las Juntas de Compensación y Asociaciones administrativas de propietarios en el sistema de cooperación y de las previsiones establecidas en el capítulo IV del título II para la conservación de las obras de urbanización".

Artículo 25.2 y 3 del RGU:

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 264

sus fines, desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. Están sujetas a la tutela del municipio y pueden solicitar y obtener de éste la aplicación de la vía de apremio²²⁹ para la exigencia de las cuotas de conservación que corresponda satisfacer a los propietarios.

"(...)

2. Las Entidades de conservación de las obras de urbanización podrán constituirse como consecuencia de la transformación de alguna Entidad preexistente de las enunciadas en el número anterior o, específicamente para dichos fines, sin que previamente se haya constituido una Entidad para la ejecución de las obras de urbanización.

3. Será obligatoria la constitución de una Entidad de conservación siempre que el deber de conservación de las obras de urbanización recaiga sobre los propietarios comprendidos en un polígono o unidad de actuación en virtud de las determinaciones del Plan de ordenación o bases del programa de actuación urbanística o resulte expresamente de disposiciones legales. En tales supuestos, la pertenencia a la Entidad de conservación será obligatoria para todos los propietarios comprendidos en su ámbito territorial".

²²⁹ **Artículo 98 de la LPACAP ("Ejecutoriedad"):**

"1. Los actos de las Administraciones Públicas sujetos al Derecho Administrativo serán inmediatamente ejecutivos, salvo que:

a) Se produzca la suspensión de la ejecución del acto.

b) Se trate de una resolución de un procedimiento de naturaleza sancionadora contra la que quepa algún recurso en vía administrativa, incluido el potestativo de reposición.

c) Una disposición establezca lo contrario.

d) Se necesite aprobación o autorización superior.

2. Cuando de una resolución administrativa, o de cualquier otra forma de finalización del procedimiento administrativo prevista en esta ley, nazca una obligación de pago derivada de una sanción pecuniaria, multa o cualquier otro derecho que haya de abonarse a la Hacienda pública, éste se efectuará preferentemente, salvo que se justifique la imposibilidad de hacerlo, utilizando alguno de los medios electrónicos siguientes:

a) Tarjeta de crédito y débito.

b) Transferencia bancaria.

c) Domiciliación bancaria.

d) Cualesquiera otros que se autoricen por el órgano competente en materia de Hacienda Pública".

Artículo 99 de la LPACAP ("Ejecución forzosa"):

"Las Administraciones Públicas, a través de sus órganos competentes en cada caso, podrán proceder, previo apercibimiento, a la ejecución forzosa de los actos administrativos, salvo en los supuestos en que se suspenda la ejecución de acuerdo con la Ley, o cuando la Constitución o la Ley exijan la intervención de un órgano judicial".

Artículo 100 de la LPACAP ("Medios de ejecución forzosa"):

"1. La ejecución forzosa por las Administraciones Públicas se efectuará, respetando siempre el principio de proporcionalidad, por los siguientes medios:

a) Apremio sobre el patrimonio.

b) Ejecución subsidiaria.

c) Multa coercitiva.

d) Compulsión sobre las personas.

2. Si fueran varios los medios de ejecución admisibles se elegirá el menos restrictivo de la libertad individual.

3. Si fuese necesario entrar en el domicilio del afectado o en los restantes lugares que requieran la autorización de su titular, las Administraciones Públicas deberán obtener el consentimiento del mismo o, en su defecto, la oportuna autorización judicial".

Artículo 101 de la LPACAP ("Apremio sobre el patrimonio"):

"1. Si en virtud de acto administrativo hubiera de satisfacerse cantidad líquida se seguirá el procedimiento previsto en las normas reguladoras del procedimiento de apremio.

2. En cualquier caso no podrá imponerse a los administrados una obligación pecuniaria que no estuviese establecida con arreglo a una norma de rango legal".

Artículo 102 de la LPACAP ("Ejecución subsidiaria"):

"1. Habrá lugar a la ejecución subsidiaria cuando se trate de actos que por no ser personalísimos puedan ser realizados por sujeto distinto del obligado.

2. En este caso, las Administraciones Públicas realizarán el acto, por sí o a través de las personas que determinen, a costa del obligado.

3. El importe de los gastos, daños y perjuicios se exigirá conforme a lo dispuesto en el artículo anterior.

4. Dicho importe podrá liquidarse de forma provisional y realizarse antes de la ejecución, a reserva de la liquidación definitiva".

Artículo 103 de la LPACAP ("Multa coercitiva"):

"1. Cuando así lo autoricen las Leyes, y en la forma y cuantía que éstas determinen, las Administraciones Públicas pueden, para la ejecución de determinados actos, imponer multas coercitivas, reiteradas por lapsos de tiempo que sean suficientes para cumplir lo ordenado, en los siguientes supuestos:

a) Actos personalísimos en que no proceda la compulsión directa sobre la persona del obligado.

b) Actos en que, procediendo la compulsión, la Administración no la estimara conveniente.

c) Actos cuya ejecución pueda el obligado encargar a otra persona.

2. La multa coercitiva es independiente de las sanciones que puedan imponerse con tal carácter y compatible con ellas".

5. La participación de los propietarios en los gastos de conservación se determinará:

a) Con arreglo a la que dispongan los estatutos de la entidad urbanística de conservación.

b) En su defecto, a tenor de la que les haya correspondido en el sistema de ejecución de la unidad de ejecución correspondiente.

c) En último término, conforme a la que les esté asignada en la comunidad de propietarios, si se ha constituido una en régimen de propiedad horizontal.

Artículo 154 Recepción de las obras de urbanización

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

2. La recepción de las obras requerirá la presencia del Alcalde o su delegado, asistido por facultativo municipal o designado por el Ayuntamiento, del facultativo encargado de la dirección de las obras y de la persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación de acuerdo con el sistema de actuación aplicado, asistido de facultativo si lo estima oportuno²³⁰.

Si las obras se encontraran en buen estado y con arreglo a los proyectos y las prescripciones previstas, se darán por recibidas. Se levantará la correspondiente acta, comenzando entonces, sin perjuicio de la asunción de la conservación por el municipio o por la entidad responsable en los supuestos del apartado 3 del artículo 153 de esta Ley, el plazo de garantía, que será de un año. Durante este plazo, la persona o entidad que hubiera entregado las obras al municipio responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación. En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio podrá

Artículo 104 de la LPACAP ("Compulsión sobre las personas"):

"1. Los actos administrativos que impongan una obligación personalísima de no hacer o soportar podrán ser ejecutados por compulsión directa sobre las personas en los casos en que la ley expresamente lo autorice, y dentro siempre del respeto debido a su dignidad y a los derechos reconocidos en la Constitución.

2. Si, tratándose de obligaciones personalísimas de hacer, no se realizase la prestación, el obligado deberá resarcir los daños y perjuicios, a cuya liquidación y cobro se procederá en vía administrativa".

Artículo 105 de la LPACAP ("Prohibición de acciones posesorias"):

"No se admitirán a trámite acciones posesorias contra las actuaciones de los órganos administrativos realizadas en materia de su competencia y de acuerdo con el procedimiento legalmente establecido".

Artículo 59 del TRLSRU ("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".

²³⁰ Artículo 7.4 del TRLSRU ("Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias"):

"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".

ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, la cual sólo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía.

3. Cuando las obras no se hallen en estado de ser recibidas se hará constar así en el acta, así como los defectos observados y las medidas precisas para remediarlos y el plazo máximo en el que éstas deberán ser ejecutadas.

4. La entrega de las obras de urbanización deberá realizarse por:

a) La persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación de acuerdo con el sistema de actuación aplicado, cuando se trate de obras resultantes de una unidad de ejecución.

b) La persona o entidad que materialmente las haya ejecutado, en otro caso.

5. Las personas a que se refiere el apartado anterior podrán solicitar del municipio la recepción de las obras de urbanización desde el momento en que éstas hayan quedado totalmente terminadas, acompañando a la solicitud el certificado final de las obras emitido por el director de éstas o por técnico legalmente competente para ello. El acto de recepción deberá producirse dentro de los cuatro meses siguientes a la presentación de la solicitud, salvo que el municipio acuerde, dentro de los dos primeros meses del mismo, prorrogarlo en dos meses más. El acuerdo de prórroga deberá motivarse en el número de solicitudes pendientes o en la entidad o complejidad de las obras a recibir. Transcurrido el plazo máximo para la recepción de las obras sin que ésta haya tenido lugar, se entenderá producida por ministerio de la Ley, quedando relevado el solicitante de su deber de conservación y comenzando a partir de dicho momento el cómputo del año de garantía a que se refiere el apartado 2.

6. Reglamentariamente se establecerá el procedimiento para la recepción²³¹. Las recepciones se documentarán mediante el otorgamiento de acta, cuya certificación administrativa se remitirá al Registro de la Propiedad a los efectos procedentes conforme a la legislación aplicable²³².

²³¹ Artículo 180 del RGU:

"1. La cesión de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuviere prevista en el plan de ordenación y proyecto de urbanización aplicables se efectuará por la Junta de Compensación en favor de la Administración actuante dentro de un plazo no superior a tres meses, contado desde la recepción definitiva por la Junta.

2. La cesión a que alude el número anterior podrá referirse a una parte del polígono o unidad de actuación aun cuando no se haya completado la urbanización de ese ámbito territorial, siempre que el área ya urbanizada constituya una unidad funcional directamente utilizable y se haya producido respecto de la misma la recepción definitiva por parte de la Junta de Compensación.

3. Las cesiones de obras, instalaciones y dotaciones a que se refiere este artículo serán formalizadas en actas que suscribirán la Administración actuante y la Junta de Compensación".

²³² Artículo 1 del RD1093/97 ("Actos inscribibles"):

"Serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, además de los actos expresamente regulados en este Real Decreto, los siguientes:

1. Los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución del planeamiento, en cuanto supongan la modificación de las fincas registrales afectadas por el Plan, la atribución del dominio o de otros derechos reales sobre las mismas o el establecimiento de afecciones o garantías reales que aseguren la obligación de ejecutar o de conservar la urbanización.

2. Las cesiones de terrenos con carácter obligatorio en los casos previstos por las Leyes o como consecuencia de transferencias de aprovechamiento urbanístico.

3. Los actos de transferencia y gravamen del aprovechamiento urbanístico, incluso como cuando den lugar a un derecho separado del suelo, mediante la apertura de folio independiente.

4. Las condiciones especiales de concesión de licencias en los términos previstos por las Leyes.

5. La incoación de expedientes que tengan por objeto la declaración del incumplimiento del deber de urbanizar o edificar o que se instruyan en materia de disciplina urbanística sobre fincas determinadas, así como la iniciación del procedimiento que tenga por objeto el apremio administrativo para garantizar el cumplimiento de las sanciones impuestas.

6. La interposición de recurso contencioso-administrativo que pretenda la anulación de los planes de ordenación, de sus instrumentos de ejecución o de las licencias, así como de la demanda formulada en dicho recurso.

7. Podrán ser objeto de recepción parcial aquellas partes de obra susceptibles de ser ejecutadas por fases que puedan ser entregadas al uso público, según lo establecido en el correspondiente instrumento de planeamiento.

Sección Segunda

Las obras de edificación y obras en bienes inmuebles en general²³³

7. Las sentencias firmes en que se declare la anulación a que se refiere el apartado anterior, cuando se refieran a fincas determinadas y haya participado su titular en el procedimiento.

8. Cualquier otro acto administrativo que en desarrollo del planeamiento o de sus instrumentos de ejecución modifique, desde luego o en el futuro, el dominio o cualquier otro derecho real sobre fincas determinadas o la descripción de éstas".

Artículo 2 del RD1093/97 ("Título inscribible"):

"El título para la inscripción de los actos a que se refiere el artículo 1 se sujetará a las siguientes reglas:

1. Los que tengan su origen en negocios o contratos entre particulares deberán formalizarse en escritura pública y los que tengan su origen en actuaciones jurisdiccionales se inscribirán en virtud de mandamiento del Juez o Tribunal correspondiente, en el que se transcriba la providencia o el auto recaído o se ordene la inscripción de la sentencia de que se trate.

2. Salvo los casos en que la legislación establezca otra cosa, los actos administrativos se inscribirán mediante certificación de la misma naturaleza que cumpla los siguientes requisitos:

a) Que se expida, en ejemplar duplicado, por el Secretario de la entidad u órgano actuante y con inserción literal del acuerdo adoptado.

b) Que exprese que el acto ha puesto fin a la vía administrativa, salvo lo dispuesto en este Reglamento para acuerdos determinados.

c) Que se hagan constar en ella, en la forma exigida por la Legislación Hipotecaria, las circunstancias relativas a las personas, los derechos y las fincas a los que afecte el acuerdo.

3. En el supuesto contemplado en el apartado 2, el Registrador, una vez practicado el asiento que corresponda, archivará uno de los ejemplares de la certificación y devolverá el otro con nota de las operaciones realizadas. En el caso de que deniegue o suspenda total o parcialmente la inscripción deberá hacer constar el medio que, a su juicio, fuese procedente para subsanar el defecto que motivó la suspensión, o bien la forma más adecuada, en su caso, de obtener la inscripción en el supuesto de que el defecto, por su carácter insubsanable, hubiera motivado la denegación del título".

Artículo 3 del RD1093/97 ("Planos de situación"):

"Los documentos públicos a que se refiere el artículo 2, cualquiera que sea su clase y la naturaleza del acto o negocio inscribible, se presentarán ante el Registrador para la calificación y práctica de los asientos respectivos, acompañados del plano de la finca o fincas a que afecten, de acuerdo con lo dispuesto en las reglas siguientes:

1. El plano se archivará en los términos previstos en el inciso segundo del apartado 4 del artículo 51 del Reglamento Hipotecario. Podrá acompañarse también al plano citado copia del mismo en soporte magnético u óptico.

2. El Registrador remitirá copia del mismo a la Oficina Catastral competente, para que, en los términos establecidos en la legislación aplicable, dicha Oficina remita, en su caso, al mismo los datos identificadores de la finca o fincas objeto del acto de que se trate.

3. Cuando el acto inscribible se origine en un procedimiento tramitado ante la Administración urbanística, el plano que ha de acompañar al título será el que sirva de base al acuerdo administrativo procedente o a la licencia cuya concesión constituya requisito para la inscripción. En los demás supuestos, deberá acompañarse plano a escala adecuada de la finca o fincas objeto del título inscribible".

²³³**Artículo 2 del TRLSRU ("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

Artículo 155 Deber de conservación y rehabilitación

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo²³⁴.

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".

²³⁴Artículo 15 del TRLSRU ("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 afectación real directa e inmediata, por determinación legal, del inmueble, al cumplimiento de la obligación del deber de conservación. Dicha afectación 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 afectación 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 inexecución 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 17.3.4 y 5 del TRLSRU ("Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación de urbanizado: deberes y cargas"):

"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.

Los municipios podrán ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.

2. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación.

3. El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor 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.

4. Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios dentro del límite del deber normal de conservación que les corresponde.

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".

Real decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento de Disciplina Urbanística (RDU).

Artículo 10 del RDU.

"1. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

2. Los Ayuntamientos y, en su caso, los demás organismos competentes, de oficio o a instancia de cualquier interesado, ordenarán la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones mencionadas en el párrafo anterior.

3. A tal fin, el organismo que ordena la ejecución de tales obras concederá a los propietarios o a sus administradores un plazo, que estará en razón a la magnitud de las mismas, para que proceda al cumplimiento de lo acordado; transcurrido el cual sin haberlas ejecutado, se procederá a la incoación del expediente sancionador, con imposición de multa, en cuya resolución, además, se requerirá al propietario, propietarios o a sus administradores a la ejecución de la orden efectuada, que, de no cumplirla, se llevará a cabo por el organismo requirente, con cargo al obligado, a través del procedimiento de ejecución subsidiaria previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo".

Artículo 11 del RDU:

"1. Los Ayuntamientos y, en su caso, las Diputaciones Provinciales y las Comisiones Provinciales de urbanismo podrán también ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en plan alguno de ordenación.

2. Las obras se ejecutarán con cargo a los propietarios si se contuvieran dentro del deber definido en el apartado 1 del artículo 10 o supusieran un aumento de valor para el inmueble y hasta donde éste alcance, y con cargo a los fondos de la entidad que lo ordene cuando se rebasaren estos límites para obtener mejoras de interés general.

3. En caso de incumplimiento por parte de los propietarios, se estará a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo anterior".

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 270

5. Cuando las obras de conservación y rehabilitación rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, aquéllas se ejecutarán a costa de la entidad que lo ordene en la cuantía que exceda de dicho deber.

6. En todo caso, el municipio podrá establecer:

a) Ayudas públicas en las condiciones que estime oportunas, entre las que podrá incluir la explotación conjunta del inmueble.

b) Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.

7. Será aplicable lo dispuesto en los artículos 150, 151 y 152 de esta Ley al incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación.

Artículo 156 Inspección periódica de construcciones y edificaciones

1. El instrumento de planeamiento, y en su defecto el municipio mediante la correspondiente ordenanza, podrá delimitar áreas en las que los propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas. Igualmente, estas áreas podrán establecerse para la realización de dicha inspección sólo en las construcciones y edificios del ámbito delimitado que estén catalogadas o protegidas o tengan una antigüedad superior a cincuenta años²³⁵.

²³⁵ Artículo 29 del TRLSRU ("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. El Informe de Evaluación que determine los extremos señalados en el apartado anterior, identificará el bien inmueble, con expresión de su referencia catastral y contendrá, de manera detallada:

a) La evaluación del estado de conservación del edificio.

b) La evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

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

Cuando, de conformidad con la normativa autonómica o municipal, exista un Informe de Inspección Técnica que ya permita evaluar los extremos señalados en las letras a) y b) anteriores, se podrá complementar con la certificación referida en la letra c), y surtirá los mismos efectos que el informe regulado por esta ley. Asimismo, cuando contenga todos los elementos requeridos de conformidad con aquella normativa, podrá surtir los efectos derivados de la misma, tanto en cuanto a la posible exigencia de la subsanación de las deficiencias observadas, como en cuanto a la posible realización de las mismas en sustitución y a costa de los obligados, con independencia de la aplicación de las medidas disciplinarias y sancionadoras que procedan, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística aplicable.

3. El Informe de Evaluación realizado por encargo de la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios que se refieran a la totalidad de un edificio o complejo inmobiliario extenderá su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes.

4. El Informe de Evaluación tendrá una periodicidad mínima de diez años, pudiendo establecer las Comunidades Autónomas y los Ayuntamientos una periodicidad menor.

5. El incumplimiento del deber de cumplimentar en tiempo y forma el Informe de Evaluación regulado por este artículo y la disposición transitoria segunda tendrá la consideración de infracción urbanística, con el carácter y las consecuencias que atribuya la normativa urbanística aplicable al incumplimiento del deber de dotarse del informe de inspección técnica de edificios o equivalente, en el plazo expresamente establecido.

6. Los propietarios de inmuebles obligados a la realización del informe regulado por este artículo deberán remitir una copia del mismo al organismo que determine la Comunidad Autónoma, con el fin de que dicha información forme parte de un Registro integrado único. La misma regla resultará de aplicación en relación con el informe que acredite la realización de las obras correspondientes, en los casos en los que el informe de evaluación integre el correspondiente a la inspección técnica, en los términos previstos en el último párrafo del apartado 2, y siempre que de éste último se derivase la necesidad de subsanar las deficiencias observadas en el inmueble".

Artículo 30 del TRLSRU ("Capacitación para suscribir el Informe de Evaluación de los Edificios"):

"1. El Informe de la Evaluación de los Edificios podrá ser suscrito tanto por los técnicos facultativos competentes como, en su caso, por las entidades de inspección registradas que pudieran existir en las comunidades autónomas, siempre que cuenten con dichos técnicos. A tales efectos se considera técnico facultativo competente el que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación, según lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, o haya acreditado la cualificación necesaria para la realización del Informe, según lo establecido en la disposición final primera.

Dichos técnicos, cuando lo estimen necesario, podrán recabar, en relación con los aspectos relativos a la accesibilidad universal, el criterio experto de las entidades y asociaciones de personas con discapacidad que cuenten con una acreditada trayectoria en el ámbito territorial de que se trate y tengan entre sus fines sociales la promoción de dicha accesibilidad.

2. Cuando se trate de edificios pertenecientes a las Administraciones Públicas enumeradas en el artículo 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, podrán suscribir los Informes de Evaluación, en su caso, los responsables de los correspondientes servicios técnicos que, por su capacitación profesional, puedan asumir las mismas funciones a que se refiere el apartado anterior.

3. Las deficiencias que se observen en relación con la evaluación de lo dispuesto en el artículo 29.2 se justificarán en el Informe bajo el criterio y la responsabilidad del técnico competente que lo suscriba".

Disposición transitoria segunda del TRLSRU ("Calendario para la realización del Informe de Evaluación de los Edificios"):

"1. Con el objeto de garantizar la calidad y sostenibilidad del parque edificado, así como para orientar y dirigir las políticas públicas que persigan tales fines, y sin perjuicio de que las comunidades autónomas aprueben una regulación más exigente y de lo que dispongan las ordenanzas municipales, la obligación de disponer del Informe de Evaluación regulado en el artículo 29, deberá hacerse efectiva, como mínimo, en relación con los siguientes edificios y en las fechas y plazos que a continuación se establecen:

a) Los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva que a fecha 28 de junio de 2013, tuvieran ya una antigüedad superior a 50 años, el día 28 de junio de 2018, como máximo.

b) Los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva que vayan alcanzando la antigüedad de 50 años, a partir del 28 de junio de 2013, en el plazo máximo de cinco años, a contar desde la fecha en que alcancen dicha antigüedad.

Tanto en los supuestos de esta letra, como en los de la letra a) anterior, si los edificios contasen con una inspección técnica vigente, realizada de conformidad con su normativa aplicable, antes del 28 de junio de 2013, sólo se exigirá el Informe de Evaluación cuando corresponda su primera revisión de acuerdo con aquella normativa, siempre que la misma no supere el plazo de diez años, a contar desde la entrada en vigor de esta Ley. Si así fuere, el Informe de Evaluación del Edificio deberá cumplimentarse con aquellos aspectos que estén ausentes de la inspección técnica realizada.

c) los edificios cuyos titulares pretendan acogerse a ayudas públicas con el objetivo de acometer obras de conservación, accesibilidad universal o eficiencia energética, en fecha anterior a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda.

d) El resto de los edificios, cuando así lo determine la normativa autonómica o municipal, que podrá establecer especialidades de aplicación del citado informe, en función de su ubicación, antigüedad, tipología o uso predominante.

2. Con el objeto de evitar duplicidades entre el informe y la Inspección Técnica de Edificios o instrumento de naturaleza análoga que pudiera existir en los municipios o comunidades autónomas, el informe resultante de aquella se integrará como parte del informe regulado por esta Ley, teniéndose éste último por producido, en todo caso, cuando el ya realizado haya tenido en cuenta exigencias derivadas de la normativa autonómica o local iguales o más exigentes a las establecidas por esta ley".

Disposición adicional duodécima del TRLSRU ("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.

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

a) Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso, con fijación de un orden de prioridad, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.

b) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

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

Artículo 157 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 a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales supere el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de esta Ley.

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 expedientes sancionadores que se incoen corresponderá a los órganos competentes de las comunidades autónomas".

Disposición adicional décimo tercera del TRLSRU ("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".

b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, definido en el artículo 155.3, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

2. Corresponderá al municipio la declaración de la situación legal de ruina urbanística, previo procedimiento determinado reglamentariamente²³⁶, en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario y los demás titulares de derechos afectados.

Artículo 18 del RDU:

"1. La iniciación de oficio del procedimiento de declaración de ruina se acordará por la administración municipal, como consecuencia del correspondiente informe, emitido por los servicios técnicos.
2. También podrá iniciarse de oficio el procedimiento como resultado de las comprobaciones efectuadas por la administración en virtud de las denuncias formuladas. a tal efecto, al recibir la denuncia sobre el supuesto de estado ruinoso de una construcción o parte de ella, se podrá acordar la instrucción de una información previa consistente en un informe que emitirán los servicios técnicos municipales, en base al cual se decidirá la incoación del expediente o, en su caso, el archivo de las actuaciones. Téngase en cuenta la Disposición transitoria segunda del RDU sobre aplicación supletoria de la normativa estatal que establece que 'Hasta tanto no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario autonómico, seguirán aplicándose los artículos 10, 11, y 18 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, referidos a las órdenes de ejecución, en lo que sean compatibles con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y con el Reglamento que se aprueba por el presente Decreto'".

Artículo 19 del RDU:

"1. Si el procedimiento se iniciara a instancia de los interesados, se harán constar en el escrito que éstos presenten los datos de identificación relativos al inmueble, el motivo o motivos en que se basa el estado de ruina y la relación de los moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, así como titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiere.
2. Al escrito de iniciación se acompañará certificado, expedido por facultativo competente, en el que se justifique la causa de instar la declaración de ruina, el estado físico del inmueble, y se acredite asimismo si en el momento de la petición el edificio reúne, a su juicio, condiciones de seguridad y habitabilidad suficientes que permitan a sus ocupantes la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que proceda.
3. Si el que solicita la declaración de ruina es el propietario del inmueble, acreditará también su titularidad".

Artículo 20 del RDU:

"1. Iniciado el expediente, se pondrá de manifiesto al propietario, a los moradores y a los titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiese, dándoles traslado literal de los informes técnicos, para que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, prorrogable por la mitad del concedido, aleguen y presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos.
2. Cuando en el informe técnico presentado por el propietario se alegue existencia de peligro inmediato que pueda producir daño a las personas, se ordenará una inspección técnica, y a la vista de la misma se acordará lo procedente respecto a la habitabilidad del inmueble, el desalojo de sus ocupantes y la demolición de las construcciones. la inspección podrá repetirse cuantas veces se estime oportuno durante la tramitación del expediente y, una vez finalizado, hasta que conste la demolición del inmueble".

Artículo 21 del RDU:

"Transcurrido el plazo concedido, los servicios técnicos municipales evacuarán dictamen pericial, previa inspección del inmueble en plazo de diez días".

Artículo 22 del RDU:

"1. Concluido el expediente, los servicios municipales competentes elevarán propuesta con todo lo actuado al órgano que tenga atribuida la competencia para la resolución definitiva.
2. La propuesta deberá redactarse en plazo de diez días desde que se incorporó al expediente el informe técnico municipal.
3. No podrá exceder de seis meses el tiempo que transcurra desde que se inicie el procedimiento de ruina hasta que se dicte la declaración pertinente, salvo causas debidamente justificadas".

Artículo 23 del RDU:

1. La resolución del expediente habrá de contener alguno de los pronunciamientos siguientes:
a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. si existiera peligro en la demora, la administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.
b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando asimismo su demolición.
c) Declarar que, aun existiendo ruina en una parte del inmueble, ésta no alcanza a cubrir los requisitos para una declaración general, ordenando la ejecución de las obras de reparación necesarias.
d) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato públicos del inmueble de que se trate.

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

A) Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

B) Constituirá al propietario en las obligaciones de:

a) Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación catalogada, protegida o sujeta a procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral, en cuyo caso no procede la demolición.

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 los restantes supuestos. En este caso, el municipio podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no

2. En los dos últimos casos del número anterior, el acuerdo determinará las obras necesarias que deba realizar el propietario".

Artículo 24 del RDU:

"1. La resolución del expediente se notificará a todos los que hubieran sido parte en el mismo y a todos los moradores del inmueble, aunque no se hubieren personado.

2. Cuando se hubiese acordado la ejecución de obras, se fijará el término dentro del cual deban iniciarse, con la advertencia de que, de no hacerlo, y de no llevarse a cabo las obras a ritmo normal, la administración las ejecutará, pasando al obligado el cargo correspondiente.

3. Si se acordase la demolición del inmueble, se fijará asimismo el plazo en que haya de iniciarse. si, además, hubiese peligro o riesgo inminente en la demora, la notificación dirigida a los ocupantes expresará el plazo para el desalojo del inmueble, con apercibimiento de desahucio por vía administrativa".

Artículo 25 del RDU:

"La declaración de ruina comportará la inscripción de oficio de la finca afectada en el Registro de Edificación Forzosa, cuando exista".

Artículo 26 del RDU:

"1. Cuando como consecuencia de comprobaciones realizadas por los servicios de la administración, de oficio o en virtud de denuncia de particulares, o como consecuencia del escrito de iniciación del expediente de ruina, se estime que la situación de un inmueble o construcción ofrece tal deterioro que es urgente su demolición y existe peligro para las personas o bienes en la demora que supone la tramitación del expediente, el ayuntamiento o el alcalde acordarán el desalojo de los ocupantes y adoptarán las medidas referidas a la seguridad de la construcción.

2. A tal efecto, recibida la instancia solicitando declaración de ruina o la denuncia de cualquier persona, se dispondrá con carácter de urgencia una visita de inspección, emitiéndose informe por los técnicos municipales. los técnicos municipales emitirán informe sobre las condiciones de seguridad y habitabilidad del inmueble, proponiendo, en su caso, la adopción de medidas excepcionales de protección, tales como apeos o apuntalamientos, que hayan de aplicarse con carácter inmediato.

3. El ayuntamiento o el alcalde adoptarán la resolución que proceda en plazo de veinticuatro horas desde la recepción de los informes".

Artículo 27 del RDU:

"1. Si el dictamen técnico expresara la posibilidad de continuar ocupándose el inmueble, previa la adopción, si procediere, de medidas de apeo o apuntalamiento, se proseguirá el expediente por los trámites normales.

2. No obstante, se girarán las visitas de inspección que sean necesarias y, al menos, las que se hayan indicado en el informe técnico, por si variaran las circunstancias apreciadas al emitirlo o aparecieran otras nuevas que aconsejaran una decisión distinta.

3. Finalizado el expediente, se mantendrá la vigilancia en los mismos términos que durante su tramitación, hasta el total desalojo del inmueble".

Artículo 28 del RDU:

"1. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la administración no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les correspondan.

2. Para el reintegro de los gastos hechos por la administración en la acción sustitutiva de la inactividad de los particulares, en supuestos de órdenes de conservación o de adopción de medidas de seguridad, se seguirá, en su caso, el procedimiento de apremio".

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 275

alcanzarse acuerdo, el municipio podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la expropiación o a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por esta Ley.

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

5. La declaración legal de ruina urbanística comportará la inclusión de la construcción o edificación en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, habilitándose al propietario el plazo de un año para que ejecute, en su caso, las obras de restauración pertinentes. El mero transcurso del plazo mencionado conllevará la colocación de la construcción o edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, habiéndose de iniciar de oficio o a instancia de parte, en el plazo de seis meses, el correspondiente concurso, que se tramitará de acuerdo con las reglas de los apartados 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 151 y el artículo 152 de esta Ley.

Artículo 158 Órdenes de ejecución de obras de conservación y mejora

1. Los municipios deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario²³⁷.

²³⁷ Artículo 84.1 de la LBRL:

"Las Entidades locales podrán intervenir la actividad de los ciudadanos a través de los siguientes medios: (...)

e) Órdenes individuales constitutivas de mandato para la ejecución de un acto o la prohibición del mismo".

Artículo 49 del RDUa ("Reposición de la realidad física alterada"):

"1. La resolución que ponga fin al procedimiento de reposición de la realidad física alterada se dictará previos los correspondientes informes técnicos y jurídicos, transcurrido el plazo de audiencia y, en su caso, la práctica de la prueba que se pudiere haberse acordado de conformidad con la legislación reguladora del procedimiento administrativo común.

2. Dicha resolución podrá adoptar alguna o algunas de las siguientes medidas, que no tienen carácter excluyente:

a) Demolición de las obras ilegales y correcta gestión de los residuos derivados de la misma.

b) Eliminación de los elementos que materialicen la parcelación, con roturación de caminos y desmantelamiento de los servicios, infraestructuras u otras instalaciones ilegales.

c) Reposición de plantas, árboles y arboledas.

d) Cuando se trate de carteles y vallas, desmontaje y retirada de estos.

e) En movimiento de tierras, la reposición de la configuración de los terrenos a su estado anterior, con restauración de la cubierta vegetal.

f) En el caso de talas e incendios de masas arbóreas, la reposición consistirá en la restauración de la cubierta vegetal preexistente con las mismas especies y en la misma densidad a las especies dañadas, salvo que por el órgano competente en materia forestal de la Administración autonómica andaluza, se determine otro modo de restablecimiento. Siempre que en el mercado existan ejemplares con porte o edad similar a los dañados, se recurrirá a su trasplante en lugar de la plantación o siembra.

g) Reconstrucción de las edificaciones protegidas por catálogos o por la legislación sectorial, que la persona interesada haya derribado de forma ilegal. Si se trata de una construcción catalogada o de interés cultural, la reconstrucción se realizará conforme a los criterios que determine el órgano competente en materia de patrimonio histórico de la Administración autonómica andaluza, sin perjuicio de las competencias que puedan corresponder a otras Administraciones públicas que asimismo, fijará, si resulta imposible dicha restauración, la cuantía económica del daño producido, cuyo ingreso se exigirá al infractor, debiendo destinarse su importe a la conservación de otros bienes de interés histórico-artístico conforme a lo prevenido por la legislación en materia de patrimonio histórico. Dicha indemnización deberá abonarse con independencia de las sanciones por infracciones urbanísticas que, en su caso, procedan.

h) Reconstrucción de partes de edificios, instalaciones y otras construcciones que, habiéndose demolido de forma ilegal por la persona interesada, sean necesarias para el funcionamiento de los servicios públicos, constituyan partes estructurales de los edificios o garanticen la seguridad de las personas.

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

2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de esta Ley.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.

c) La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso regulado en los artículos 151 y 152, que será instado, en su caso, antes de la declaración de ruina.

Artículo 159 Ruina física inminente

1. Cuando una construcción o edificación amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el instrumento de planeamiento urbanístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo.

2. El municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el apartado anterior, 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.

3. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

i) Cese inmediato de los usos u actos y, en su caso, clausura y precinto de edificaciones, establecimientos o sus dependencias.

j) En el caso de parcelaciones urbanísticas en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, el restablecimiento del orden jurídico perturbado se llevará a cabo mediante la demolición de las edificaciones que la integren y reagrupación de las parcelas, a través de una reparcelación forzosa de las que han sido objeto de dichos actos de previa parcelación. Los actos y negocios jurídicos que hayan dado lugar a la parcelación deberán invalidarse, bien mediante voluntad de las partes, o en su caso, mediante resolución judicial.

A estos efectos, la Administración pública competente ostentará la legitimación activa para instar ante la jurisdicción ordinaria la anulación de dichos títulos, y estará facultada para instar la constancia en el Registro de la Propiedad y en el Catastro Inmobiliario, en la forma y a los efectos previstos en la legislación correspondiente, de la reparcelación forzosa, sin perjuicio de las responsabilidades que procedan".

TÍTULO V

LA EXPROPIACIÓN FORZOSA POR RAZÓN DE URBANISMO

Artículo 160 Supuestos expropiatorios

1. La expropiación forzosa por razón de urbanismo procederá en cualquiera de los siguientes supuestos²³⁸:

- A) La determinación de este sistema para la unidad de ejecución correspondiente.
- B) El destino de los terrenos, por su calificación urbanística, a cualesquiera dotaciones y, en general, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la Administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir necesidad urgente de anticipar su adquisición. A los efectos de la expropiación, imposición de servidumbres u ocupación temporal, en su caso, se considerarán incluidos los terrenos colindantes afectados en la medida en que sean necesarios para implantar las dotaciones, equipamientos o servicios previstos en el instrumento de planeamiento o que resulten especialmente beneficiados por tales obras o servicios y se delimiten a tal fin.
- C) La adquisición de bienes para su incorporación a los patrimonios públicos de suelo o para su constitución y ampliación, conforme a esta Ley.
- D) La realización de actos de parcelación o reparcelación, uso de suelo o edificación constitutivos legalmente de infracción urbanística grave.
- E) Por incumplimiento de la función social de la propiedad, en los siguientes supuestos:
 - a) Inobservancia de los plazos fijados para la formulación o tramitación del instrumento de planeamiento o para la ejecución total de éste o de alguna de las fases en que aquélla haya quedado dividida.

²³⁸ Artículo 42 del TRLSRU ("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 forzosas 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.

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".

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

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

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

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

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

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

J) Otros previstos por la legislación general aplicable.

Número 1 del artículo 160 redactado por apartado siete del artículo 23 de Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo («B.O.J.A.» 21 noviembre), por el que se modifica la letra D), se añade un nuevo párrafo a la letra E) y se renumeran las anteriores letras E), F), G), H) e I) que pasan a ser las nuevas letras F), G), H), I) y J), respectivamente. Vigencia: 11 diciembre 2005

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

Número 2 del artículo 160 redactado por el apartado ocho del artículo 23 de la Ley [ANDALUCÍA] 13/2005, 11 noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo («B.O.J.A.» 21 noviembre). Vigencia: 11 diciembre 2005

3. La declaración de la existencia de alguno de los supuestos del apartado 1 determinará la declaración de la utilidad pública.

Artículo 161 Procedimientos a seguir para la expropiación forzosa

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 regulado en los siguientes artículos, o por realizar la expropiación de forma individualizada, conforme al procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa²³⁹.

Artículo 162 Tramitación del procedimiento de tasación conjunta

1. El expediente de expropiación, en los supuestos del procedimiento de tasación conjunta²⁴⁰, contendrá los siguientes documentos:

²³⁹ Artículo 201 del RGU:

"1. En el sistema de expropiación el expropiante podrá optar entre seguir la expropiación individualmente para cada finca o aplicar el procedimiento de tasación conjunta.

2. Si se optare por la expropiación individualizada para cada finca incluida en el polígono o unidad de actuación, se seguirá el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa, pero los criterios de valoración serán los establecidos en la Ley del Suelo y disposiciones que la desarrollen.

3. Si el Órgano urbanístico optare por el procedimiento de tasación conjunta, se seguirá la tramitación regulada en los artículos siguientes".

Artículo 24 de la LEF:

"La Administración y el particular a quien se refiera la expropiación podrán convenir la adquisición de los bienes o derechos que son objeto de aquélla libremente y por mutuo acuerdo, en cuyo caso, una vez convenidos los términos de la adquisición amistosa, se dará por concluido el expediente iniciado. En caso de que en el plazo de quince días no se llegara a tal acuerdo, se seguirá el procedimiento que se establece en los artículos siguientes, sin perjuicio de que en cualquier estado posterior de su tramitación puedan ambas partes llegar a dicho mutuo acuerdo".

Artículo 25 de la LEF:

"Una vez firme el acuerdo por el que se declara la necesidad de ocupación de bienes o adquisición de derechos expropiables, se procederá a determinar su justo precio".

Artículo 26 de la LEF:

"1. La fijación del justo precio se tramitará como pieza separada, encabezada por la exacta descripción del bien concreto que haya de expropiarse.

2. A tal fin se abrirá un expediente individual a cada uno de los propietarios de bienes expropiables. El expediente será único en los casos en que el objeto de la expropiación pertenezca en comunidad a varias personas, o cuando varios bienes constituyan una unidad económica".

Artículo 27 de la LEF:

"Se entenderá que existe unidad económica, a los efectos del artículo anterior:

1. Si se trata de fincas rústicas o urbanas, cuando se hallen inscritas o fueren susceptibles de inscripción bajo un mismo número, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Hipotecaria.

2. En el supuesto de cosas muebles, cuando exista una universidad de hecho o de derecho".

Artículo 28 de la LEF:

"Si el objeto de la expropiación forzosa estuviere constituido por valores mobiliarios, se formarán tantas piezas separadas como clases de títulos hubiesen de expropiarse, atendiendo a las características que puedan influir en su valoración".

Artículo 29 de la LEF:

"1. En cada uno de los expedientes así formados la Administración requerirá a los propietarios para que en el plazo de veinte días, a contar desde el siguiente al de la notificación, presenten hoja de aprecio, en la que se concrete el valor en que estimen el objeto que se expropia, pudiendo aducir cuantas alegaciones estimen pertinentes.

2. La valoración habrá de ser forzosamente motivada y podrá estar avalada por la firma de un perito, cuyos honorarios habrán de acomodarse a las tarifas que apruebe la Administración, siendo siempre estos gastos de cuenta de los propietarios".

Artículo 30 de la LEF:

"1. La Administración expropiante habrá de aceptar o rechazar la valoración de los propietarios en igual plazo de veinte días. En el primer caso se entenderá determinado definitivamente el justo precio, y la Administración procederá al pago del mismo, como requisito previo a la ocupación o disposición.

2. En el segundo supuesto, la Administración extenderá hoja de aprecio fundada del valor del objeto de la expropiación, que se notificará al propietario, el cual, dentro de los diez días siguientes, podrá aceptarla lisa y llanamente o bien rechazarla, y en este segundo caso tendrá derecho a hacer las alegaciones que estime pertinentes, empleando los métodos valorativos que juzgue más adecuados para justificar su propia valoración a los efectos del artículo 43, y asimismo a aportar las pruebas que considere oportunas en justificación de dichas alegaciones".

Artículo 31 de la LEF:

"Si el propietario rechazara el precio fundado ofrecido por la Administración, se pasará el expediente de justiprecio al Jurado Provincial de Expropiación".

²⁴⁰ Artículo 202 del RGU:

"1. Cuando se aplique el procedimiento de tasación conjunta, la Administración expropiante formará el expediente de expropiación, que contendrá, al menos, los siguientes documentos:

a) Determinación del ámbito territorial, con los documentos que lo identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos.

b) Fijación de precios, de acuerdo con la clasificación y la calificación del suelo.

c) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrán no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones.

d) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

2. El expediente de expropiación será expuesto al público por plazo de un mes, para que quienes puedan resultar interesados formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a titularidad o valoración de sus respectivos derechos.

3. La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia y en un periódico de los de mayor circulación en esta última.

a) Determinación del polígono, según la delimitación ya aprobada, con los documentos que lo identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos, acompañados de un plano de situación a escala 1:50.000 del término municipal y de un plano parcelario a escala 1:2.000 a 1:5.000.

b) Fijación de precios con la clasificación razonada del suelo, según su calificación urbanística.

c) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrán no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones.

d) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

2. El proyecto de expropiación con los documentos señalados será expuesto al público por término de un mes para que quienes puedan resultar interesados formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a titularidad o valoración de sus respectivos derechos.

3. La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en el «Boletín Oficial del Estado», en el de la respectiva provincia y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia.

4. Asimismo, las tasaciones se notificarán individualmente a los que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación.

5. Cuando el Órgano expropiante no sea el Ayuntamiento, se oír a éste por igual término de un mes. El período de audiencia a la Administración municipal podrá coincidir en todo o parte con el de los interesados.

6. Informadas las alegaciones, se someterá el expediente a la aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo.

7. La resolución aprobatoria del expediente se notificará a los interesados titulares de bienes y derechos que figuran en el mismo, confiriéndoles un término de veinte días, durante el cual podrán manifestar por escrito ante la Comisión Provincial de Urbanismo su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado.

8. La Comisión Provincial de Urbanismo dará traslado del expediente y la hoja de aprecio impugnada al Jurado Provincial de Expropiación Forzosa que tenga competencia en el ámbito territorial a que la expropiación se refiera, a efectos de fijar el justiprecio, que, en todo caso, se hará de acuerdo con los criterios de valoración establecidos en la Ley del Suelo.

9. Si los interesados no formularen oposición a la valoración en el citado plazo de veinte días, se entenderá aceptada la que se fijó en el acto aprobatorio del expediente, entendiéndose determinado el justiprecio definitivamente y de conformidad".

Artículo 203 del RGU:

"1. La resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados.

2. El pago o depósito del importe de la valoración establecida por la Comisión Provincial de Urbanismo en el acto de aprobación del expediente producirá los efectos previstos de los números 6, 7 y 8 del artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, sin perjuicio de que puedan seguir tramitándose los recursos procedentes respecto a la fijación del justiprecio".

Artículo 204 del RGU:

"Los errores no denunciados y justificados en el plazo de información pública establecido en el número 2 del artículo 202 no darán lugar a nulidad o reposición de actuaciones, conservando, no obstante, los interesados el derecho a ser indemnizados en la forma que corresponda".

4. Asimismo, las tasaciones se notificarán individualmente a los que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación.

5. Informadas las alegaciones, la resolución aprobatoria del expediente se notificará a los interesados titulares de bienes y derechos que figuran en el mismo, confiriéndoles un plazo de veinte días, contados a partir del día de dicha notificación, durante el cual podrán manifestar por escrito ante el órgano competente su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado.

6. La Administración actuante dará traslado del expediente y de la hoja de aprecio impugnada a la Comisión Provincial de Valoraciones que tenga competencia en el ámbito territorial a que la expropiación se refiera, a efectos de fijar el justiprecio que, en todo caso, se hará de acuerdo con los criterios de valoración establecidos en la legislación general de aplicación.

7. Si los interesados no formularan oposición a la valoración en el citado plazo de veinte días, se entenderá aceptada la que se fijó en el acto aprobatorio del expediente, entendiéndose determinado el justiprecio definitivamente y de conformidad.

Artículo 163 Aprobación y efectos de la tasación conjunta

1. La resolución aprobatoria del expediente tramitado por el procedimiento de tasación conjunta implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados²⁴¹.

²⁴¹Artículo 52 de la LEF:

"Excepcionalmente y mediante acuerdo del Consejo de Ministros, podrá declararse urgente la ocupación de los bienes afectados por la expropiación a que dé lugar la realización de una obra o finalidad determinada. En el expediente que se eleve al Consejo de Ministros deberá figurar, necesariamente, la oportuna retención de crédito, con cargo al ejercicio en que se prevea la conclusión del expediente expropiatorio y la realización efectiva del pago, por el importe a que ascendería el justiprecio calculado en virtud de las reglas previstas para su determinación en esta Ley. Esta declaración podrá hacerse en cualquier momento e implicará las siguientes consecuencias:

Párrafo introductorio del artículo 52 redactado por el artículo tercero de la Ley 11/1996, 27 diciembre, de Medidas de Disciplina Presupuestaria («B.O.E.» 28 diciembre).

1.ª Se entenderá cumplido el trámite de declaración de necesidad de la ocupación de los bienes que hayan de ser expropiados, según el proyecto y replanteo aprobados y los reformados posteriormente, y dará derecho a su ocupación inmediata.

2.ª Se notificará a los interesados afectados, según los artículos 3.º y 4.º de esta Ley, el día y hora en que ha de levantarse el acta previa a la ocupación. Esta notificación se llevará a efecto con una antelación mínima de ocho días y mediante célula. Caso de que no conste o no se conozca el domicilio del interesado o interesados, se entregará la célula al inquilino, colono u ocupante del bien de que se trate, sin perjuicio de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 5.º de esta Ley. Con la misma anticipación se publicarán edictos en los tablones oficiales y, en resumen, en el «Boletín Oficial del Estado» y en el de la provincia, en un periódico de la localidad y en dos diarios de la capital de la provincia, si los hubiere.

3.ª En el día y hora anunciados se constituirán en la finca que se trate de ocupar, el representante de la Administración, acompañado de un perito y del Alcalde o Concejale en que delegue, y reunidos con los propietarios y demás interesados que concurran, levantarán un acta en la que describirán el bien o derecho expropiable y se harán constar todas las manifestaciones y datos que aporten unos y otros y que sean útiles para determinar los derechos afectados, sus titulares, el valor de aquéllos y los perjuicios determinantes de la rápida ocupación. Tratándose de terrenos cultivados se hará constar el estado y extensión de las cosechas, los nombres de los cultivadores y el precio del arrendamiento o pactos de aparcería en su caso. Si son fincas urbanas se reseñará el nombre de los arrendatarios, el precio del alquiler y, en su caso, la industria que ejerzan. Los interesados pueden hacerse acompañar de sus peritos y un Notario.

4.ª A la vista del acta previa a la ocupación y de los documentos que obren o se aporten en el expediente, y dentro del plazo que se fije al efecto, la Administración formulará las hojas de depósito previo a la ocupación. El depósito equivaldrá a la capitalización, al interés legal del líquido imponible, declarado con dos años de antelación, aumentando en un 20 por 100 en el caso de propiedades amillaradas. En la riqueza catastrada el importe del depósito habrá de ser equivalente a la cantidad obtenida capitalizando al interés legal o líquido imponible o la renta líquida, según se trate de fincas urbanas o rústicas, respectivamente. En los casos de que la finca en cuestión no se expropie más que parcialmente, se prorrateará el valor señalado por esta misma regla. Si el bien no tuviera asignada riqueza imponible, servirá de módulo la fijada a los bienes análogos del mismo término

2. El pago o depósito del importe de la valoración establecida por el órgano competente al aprobar el proyecto de expropiación producirá los efectos previstos en el artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, sin perjuicio de que puedan seguir tramitándose los oportunos procedimientos respecto a la fijación del justiprecio.

Artículo 164 Procedimiento de tasación individual

1. En caso de no seguirse el procedimiento de tasación conjunta, la relación de propietarios y la descripción de bienes y derechos afectados habrán de ser aprobadas por la Administración actuante, previo un período de información pública por plazo de veinte días, salvo que dicha relación se contuviera ya en la delimitación de la unidad de ejecución, proyecto de urbanización o proyecto de obra pública ordinaria.

2. En este tipo de procedimiento la declaración de urgencia en la ocupación a que se refiere el artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, que corresponderá a la Administración competente para su resolución, deberá acompañarse de memoria justificativa de las razones particulares que motiven la urgencia.

Artículo 165 Ocupación e inscripción en el Registro de la Propiedad

1. Una vez efectuado el pago o la consignación se podrán levantar una o más actas de ocupación e inscribir, como una o varias fincas registrales, la totalidad o parte de la superficie objeto de su actuación, en los términos dispuestos por la legislación hipotecaria²⁴².

municipal. La cantidad así fijada, que devengará a favor del titular expropiado el interés legal, será consignada en la Caja de Depósitos. Al efectuar el pago del justiprecio se hará la liquidación definitiva de intereses.

5.ª La Administración fijará igualmente las cifras de indemnización por el importe de los perjuicios derivados de la rapidez de la ocupación, tales como mudanzas, cosechas pendientes y otras igualmente justificadas, contra cuya determinación no cabrá recurso alguno, si bien, caso de disconformidad del expropiado, el Jurado Provincial reconsiderará la cuestión en el momento de la determinación del justiprecio.

6.ª Efectuado el depósito y abonada o consignada, en su caso, la previa indemnización por perjuicios, la Administración procederá a la inmediata ocupación del bien de que se trate, teniendo en cuenta lo dispuesto en los párrafos segundo y tercero del artículo 51 de esta Ley, lo que deberá hacer en el plazo máximo de quince días, sin que sea admisible al poseedor entablar interdictos de retener y recobrar.

Apartado 6 del artículo 52 redactado por el número dos del artículo 76 de la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social («B.O.E.» 31 diciembre). Vigencia: 1 enero 2003

7.ª Efectuada la ocupación de las fincas se tramitará el expediente de expropiación en sus fases de justiprecio y pago según la regulación general establecida en los artículos anteriores, debiendo darse preferencia a estos expedientes para su rápida resolución.

8.ª En todo caso, sobre el justiprecio acordado definitivamente para los bienes objeto de este artículo, se girará la indemnización establecida en el artículo 56 de esta Ley, con la especialidad de que será fecha inicial para el cómputo correspondiente la siguiente a aquella en que se hubiera producido la ocupación de que se trata".

²⁴² Artículo 44 del TRLSRU ("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 del TRLSRU ("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 205 del RGU:

"1. 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, aporten los títulos justificativos de su derecho, completados por certificaciones negativas del Registro de la Propiedad referidas a la misma finca descrita en tales títulos. Si existieren cargas, deberán comparecer también los titulares de las mismas.

2. Cuando existan pronunciamientos registrales contrarios a la realidad, podrá pagarse el justiprecio a quienes lo 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.

Téngase en cuenta que la disposición derogatoria única del R.D. 1093/1997, 4 julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística («B.O.E.» 23 julio), establece que: "Quedan derogadas todas las disposiciones contenidas en el Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978, en cuanto se refieran al acceso al Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística".

Artículo 206 del RGU:

"1. Si el expropiado no quisiera aceptar el justiprecio o no aportase títulos suficientes justificativos del dominio o existiere contienda respecto a la titularidad del bien o derecho expropiado o, en general, si concurriera alguno de los supuestos del artículo 51 del Reglamento de Expropiación Forzosa, la Administración consignará el importe del mismo en la Caja General de Depósitos.

2. La forma de consignación y los efectos, así como la facultad del expropiado de percibir la cantidad hasta el límite en que haya conformidad, sin perjuicio de proseguir las reclamaciones iniciadas, se regirá por los preceptos de la Ley de Expropiación Forzosa y su Reglamento".

Artículo 207 del RGU:

"1. El pago del justiprecio, tanto en las expropiaciones por aplicación del sistema de este nombre como en las individualizadas, se realizará en efectivo o bien de acuerdo con el expropiado, mediante permuta con otras parcelas del beneficiario de la expropiación.

2. En el caso de actuaciones urbanísticas de promoción pública en nuevos polígonos para la creación de suelo urbanizado, el pago del justiprecio de los bienes y derechos expropiados se podrá efectuar por la Administración expropiante, siempre que exista conformidad de los expropiados, con parcelas resultantes de la propia actuación".

Artículo 208 del RGU:

"1. El acuerdo de los administrados para el pago en parcelas resultantes de la urbanización requerirá ofrecimiento por escrito de la Administración a petición, también por escrito, del particular expropiado.

2. En ambos casos el particular o la Administración respectivamente, comunicará a la otra parte la decisión adoptada en plazo de quince días, contados a partir de la fecha del ofrecimiento o de la petición.

3. Aceptado el pago mediante la entrega de parcelas resultantes de la urbanización, la Administración actuante levantará acta en la que se hagan constar las circunstancias de la finca inicial y el valor asignado en el acuerdo aprobatorio del justiprecio.

4. Finalizada la urbanización, se procederá al pago de la expropiación por entrega de la nueva finca por un valor equivalente al consignado en el acta.

5. La Administración expropiante otorgará la correspondiente escritura pública, en favor del expropiado, sin que para ello precise ninguna aprobación o autorización, en su caso, de órganos de la Administración del Estado.

6. No se efectuará el pago del justiprecio en la forma que se regula en este artículo sin la previa petición del expropiado.

7. La finca adjudicada en pago de la expropiada se entregará libre de cargas.

8. El expropiado, si no estuviere conforme con la valoración de la finca que se le ofrece en pago de la expropiada, sin perjuicio de que se le adjudique, podrá acudir al Jurado Provincial de Expropiación Forzosa a fin de que se establezca el valor de la misma. Si la resolución fuera favorable a la petición del expropiado, la Administración le compensará la diferencia en metálico".

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 284

Artículo 209 del RGU:

"1. Una vez efectuado el pago o consignación, se podrán levantar una o más actas de ocupación e inscribir, como una o varias fincas registrales, la totalidad o parte de la superficie objeto de su actuación, sin que sea necesaria la previa inscripción de todas y cada una de las fincas expropiadas. El hecho de que alguna de estas fincas no estuviese inmatriculada no será obstáculo para que pueda practicarse directamente aquella inscripción. Al margen de la inscripción de las fincas agrupadas, y con efectos de transferencia, se extenderá la oportuna nota.

2. Será título inscribible el acta o actas de ocupación acompañadas de las actas de pago o los justificantes de consignación del justiprecio de todas las fincas ocupadas, que habrán de ser descritas conforme a la legislación hipotecaria. Dicho título, así como los que sean necesarios para practicar las inscripciones a que se refiere el artículo siguiente, deberán ir acompañados, en su caso, de los respectivos planos, una de cuyas copias se archivará en el Registro.

3. Si al procederse a la inscripción surgiesen dudas fundadas sobre si dentro de la superficie ocupada existiese alguna finca registral no tenida en cuenta en el expediente expropiatorio, sin perjuicio de practicarse la inscripción, se pondrá tal circunstancia, a los efectos del artículo siguiente, en conocimiento del Organismo expropiante".

Artículo 210 del RGU:

"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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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 22 del RD1093/97 ("Iniciación del expediente"):

"1. Cuando la Administración tenga conocimiento de que la expropiación afecta a fincas inscritas, solicitará certificación por la que se acredite el dominio y cargas de las mismas. Dicha certificación también podrá ser solicitada por el titular registral, justificando que se encuentra iniciado el oportuno expediente, bien por referencia a su publicidad en periódicos oficiales, bien acompañando los documentos administrativos necesarios.

2. La expedición de dicha certificación se hará constar por nota marginal, expresando su fecha y el procedimiento de que se trate, pudiendo indicarse también en la misma, simultánea o posteriormente, que se ha optado por la aplicación del procedimiento de tasación conjunta. Dicha nota marginal se cancelará por caducidad, transcurridos tres años desde su fecha, si en el Registro no consta algún nuevo asiento relacionado con el mismo expediente.

3. Cuando la Administración no utilice el procedimiento de tasación conjunta, el reflejo registral de las operaciones posteriores se registrará por lo establecido con carácter general en la legislación hipotecaria y de expropiación forzosa. En otro caso, se estará a lo dispuesto en los artículos siguientes".

Artículo 23 del RD1093/97 ("Práctica de la inscripción"):

"En el supuesto de expropiación por el procedimiento de tasación conjunta los asientos podrán practicarse en cualesquiera de las siguientes formas:

1. Mediante la inscripción individualizada de cada finca registral.

2. Mediante la inscripción como una o varias fincas de la totalidad o parte de las superficies incluidas en la unidad expropiada.

En ambos casos la inscripción se practicará a favor de la Administración actuante o del beneficiario de la expropiación, siempre que se acredite que ha sido pagado, o, en su caso, consignado, el importe del valor asignado a la finca".

Artículo 24 del RD1093/97 ("Título inscribible"):

"El título inscribible de la expropiación forzosa se ajustará a las siguientes reglas:

1. Cuando la Administración optare por la inscripción individualizada de las fincas registrales o de alguna de las incluidas en la unidad expropiada, el título inscribible estará constituido por el acta de ocupación y pago, conforme a lo dispuesto por la legislación general de expropiación forzosa.

2. Cuando la Administración optare por la inscripción conjunta de la totalidad o parte de las superficies expropiadas, en la que se comprendan varias fincas registrales, el título inscribible será la certificación de la resolución administrativa en la que deberá constar:

a) Descripción de la finca o fincas resultantes, conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

b) Referencia a las fincas expropiadas que formen la resultante o resultantes y a sus titulares respectivos.

c) Plano de la finca o fincas resultantes.

d) Fecha de la aprobación definitiva del proyecto de expropiación.

e) La realización de las publicaciones que legalmente sean procedentes.

2. A los efectos de la inscripción registral se aportará el acta o actas de ocupación acompañadas de las actas de pago o los justificantes de consignación del justiprecio de todas las fincas ocupadas, que habrán de ser descritas conforme a la legislación hipotecaria. Dicho

f) Indicación de que han tenido lugar las notificaciones personales de los titulares de dominio y cargas que constaren en la certificación".

Artículo 25 del RD1093/97 ("Documentos complementarios de la certificación administrativa"):

"A la certificación administrativa a que se refiere el apartado 2 del artículo anterior, y respecto de cada una de las fincas de origen, se acompañará, según proceda:

1. El acta de ocupación.
2. El acta de pago del justiprecio a favor del titular registral del dominio, y del pago o consignación, según proceda, de la parte necesaria del mismo correspondiente a otros derechos inscritos, cuando se hubiere aportado al expediente la certificación de dominio y cargas a la que se refiere el artículo 22.
3. El acta de pago del justiprecio a favor de la persona con la que se hubiere entendido el expediente, si éste aportare certificación acreditativa de que la finca, tal y como se describe en el expediente, no está inscrita a favor de persona alguna y hubiere justificado debidamente su derecho.
4. El documento que acredite la consignación del justiprecio a favor de la persona con la que se haya entendido el expediente, cuando no se hubiese aportado al mismo la certificación a que se refiere el artículo 22.
5. El documento que acredite la consignación de la parte necesaria del justiprecio a favor de quien corresponda, cuando de la certificación registral resultare la existencia de anotación de demanda sobre el derecho expropiado o cargas o gravámenes anteriores a la nota marginal, cuyos titulares hubieren sido debidamente citados en el expediente sin haber comparecido en el mismo.
6. El acta de depósito del justiprecio, en la que se haga constar la comparecencia del Ministerio Fiscal si se tratare de titulares desconocidos o no comparecientes, o el titular del derecho fuere menor o incapacitado, que no estuviera debidamente representado, así como en los demás casos en que, conforme a la legislación, fuere preceptiva la intervención del Ministerio Público.
7. El acta de depósito del justiprecio en todos los demás casos que proceda, de acuerdo con lo establecido en la legislación de expropiación forzosa".

Artículo 26 del RD1093/97 ("Reglas para la inscripción de las fincas de resultado y respecto de las operaciones que han de practicarse sobre las fincas de origen"):

"Respecto de la finca o fincas resultantes y de las de origen a que se refiere el expediente de expropiación forzosa, el Registrador procederá de acuerdo con las siguientes reglas:

1. La finca o fincas resultantes se inscribirán libres de cargas, a favor de la Administración actuante o, en su caso, del beneficiario de la expropiación.
2. Si a la certificación se acompañaren las actas de ocupación y pago de las fincas de origen correspondientes, el Registrador practicará, al margen de su última inscripción de dominio, nota de agrupación, con efectos de transferencia. Se seguirá el mismo criterio cuando se acompañe acta de depósito y se dieran las circunstancias señaladas en el artículo anterior.
3. Cuando el importe pagado o depositado hubiere sido el fijado por la Administración actuante en la aprobación definitiva del proyecto, y no resultare en el expediente que el precio ha sido fijado definitivamente en vía administrativa, el Registrador hará constar en la inscripción de la finca de resultado que aquélla se practica sin perjuicio de los derechos del titular de la finca de origen de que se trate para revisar, en el procedimiento administrativo o jurisdiccional que corresponda, la cuantía definitiva del precio pagado o depositado.
4. El dominio y las cargas, gravámenes, derechos reales y limitaciones de toda clase, inscritos sobre las fincas de origen con posterioridad a la fecha de la nota marginal a que se refiere el artículo 22, se cancelarán al practicarse la inscripción de las fincas resultantes del proyecto, aunque los interesados no hubieran sido parte en el procedimiento. Para que puedan cancelarse los asientos de fecha anterior a dicha nota, deberá constar que los interesados han sido citados en forma legal y que concurrieron, por sí o debidamente representados, al pago, o, en otro caso, que se consignó el precio o la parte necesaria del mismo, según los casos".

Artículo 27 del RD1093/97 ("Supuesto de datos registrales contradictorios en el expediente"):

"Cuando se hubiere depositado el justiprecio por resultar del expediente pronunciamientos registrales contrarios a la realidad alegada por los particulares, para cancelar los asientos correspondientes será necesario que se presente acta tramitada con arreglo a lo previsto en el artículo 209 del Reglamento Notarial por la que resulte justificado el derecho de la persona que alega ser el titular. A dicha acta se acompañará la del pago o documento justificativo de la consignación del precio a favor de la misma persona".

Artículo 28 del RD1093/97 ("Supuesto de fincas o derechos no incluidos en el expediente"):

"Si en el momento de la inscripción de la finca o fincas resultantes, o, posteriormente, el Registrador tuviere duda fundada de que alguna finca o derecho inscrito no ha sido incluida en el expediente, remitirá certificación literal de sus asientos al órgano expropiante y tomará nota de su remisión al margen de la última inscripción de dominio; dicha nota se cancelará por caducidad transcurrido un año desde su fecha. Para cancelar la inscripción será necesario solicitud de la Administración expropiante, acompañada de documento justificativo de que los titulares de las fincas o derechos han sido debidamente compensados, previa tramitación del adecuado expediente complementario".

título, así como los que sean necesarios para practicar las inscripciones, deberán ir acompañados de los requisitos establecidos en la legislación general.

Artículo 166 Bonificación por avenencia

1. En caso de existir avenencia en la fijación del justiprecio se estará a lo dispuesto en el artículo 120.3 de esta Ley.

2. El pago del justiprecio de los bienes y derechos expropiados podrá efectuarse, previo acuerdo con los afectados, mediante adjudicación de parcelas resultantes de la propia actuación o de cualesquiera otras de las que sea titular la Administración actuante o adjudicación de determinado aprovechamiento²⁴³ en unas u otras, estableciendo en cada caso las obligaciones referentes al abono de costes de urbanización correspondientes. En estos supuestos no será de aplicación lo establecido en el apartado anterior.

Artículo 167 La reversión de terrenos expropiados por razón urbanística

Para la determinación de los supuestos en los que proceda la reversión se estará a lo establecido en la legislación estatal²⁴⁴.

²⁴³Artículo 44 del RD1093/97 ("Expropiación a cambio de finca futura"):

"Cuando, conforme a lo establecido en la legislación urbanística, en el expediente expropiatorio se determine que el justiprecio está constituido por una finca futura que la Administración expropiante entregará al expropiado, se aplicarán las siguientes reglas:

1. El aprovechamiento urbanístico correspondiente a la finca futura podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad mediante la apertura de folio independiente.
2. La descripción del aprovechamiento podrá realizarse mediante la determinación de las unidades que comprende o mediante la descripción de la finca futura, con especificación de su superficie, usos previstos, edificabilidad, ocupación en planta u otras circunstancias urbanísticas que permitan su identificación.
3. La apertura del folio independiente se practicará en virtud del acta de ocupación de la finca expropiada.
4. El folio abierto al aprovechamiento se cancelará simultáneamente a la inscripción a favor del expropiado de la finca que constituye el justiprecio en especie.
5. Al aprovechamiento inscrito de acuerdo con lo dispuesto en este artículo le serán aplicables las reglas contenidas en los apartados 2 a 6 del artículo 42 de este Reglamento".

²⁴⁴Artículo 47 del TRLSRU ("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".

TÍTULO VI

LA DISCIPLINA URBANÍSTICA

CAPÍTULO I

Disposiciones generales²⁴⁵

Artículo 168 Potestades administrativas y presupuestos de la actividad de ejecución

1. La Administración asegura el cumplimiento de la legislación y ordenación urbanísticas mediante el ejercicio de las siguientes potestades²⁴⁶:

²⁴⁵RDUA

TÍTULO PRELIMINAR

("Disposiciones Generales")

Artículo 1 ("Objeto del Reglamento"):

"Este Reglamento tiene por objeto el desarrollo de los Títulos VI y VII de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, estableciendo la regulación de los instrumentos que habilitan la actividad administrativa en materia de disciplina urbanística: la intervención preventiva de los actos de edificación o construcción y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, la inspección urbanística, las medidas de protección de la legalidad y, en su caso, las que resulten pertinentes para la restauración de la realidad física alterada y el régimen de infracciones urbanísticas y sus sanciones".

Artículo 2 ("Principios de la disciplina urbanística"):

"La disciplina urbanística se desarrollará de acuerdo con los principios de legalidad, intervención preventiva, oficialidad, celeridad, eficacia, eficiencia, planificación, programación y congruencia".

Artículo 3 ("Cumplimiento de la legalidad urbanística. Cooperación y colaboración interadministrativas"):

"1. La Administración de la Junta de Andalucía y la de las Entidades Locales andaluzas, en sus respectivas esferas de competencia, han de velar por el cumplimiento de la legalidad urbanística.

Las potestades administrativas en materia de uso del suelo, incluidos subsuelo y vuelo, y en la instalación, construcción y edificación, así como en materia de protección de la legalidad urbanística y sancionadora, cuando concurren los presupuestos legales y reglamentarios establecidos para ello, son de ejercicio inexcusable.

2. La actividad de la Administración autonómica andaluza y la de las Entidades Locales andaluzas en materia de disciplina urbanística se desarrollará con sujeción a los principios de colaboración y cooperación interadministrativas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

3. Los Colegios Profesionales, como Corporaciones de Derecho Público, colaborarán con la Administración de la Junta de Andalucía y de las Entidades Locales en el control de la legalidad urbanística. A tales efectos, la Administración actuante notificará al Colegio Profesional correspondiente la resolución firme de los procedimientos en los que resulte responsable de la comisión de infracciones urbanísticas alguno de sus colegiados, sin perjuicio de la debida comunicación de los hechos, en su caso, al Ministerio Fiscal a los efectos de la exigencia de la responsabilidad penal que pueda proceder.

Si en el ejercicio de sus competencias se detectaran por el Colegio Profesional infracciones urbanísticas graves o muy graves de forma manifiesta, lo pondrá en conocimiento de la Administración municipal correspondiente a los efectos oportunos.

Número 3 del artículo 3 redactado por número uno del artículo cuarto del D [ANDALUCÍA] 327/2012, 10 julio, por el que se modifican diversos Decretos para su adaptación a la normativa estatal de transposición de la Directiva de Servicios («B.O.J.A.» 13 julio). Vigencia: 14 julio 2012".

²⁴⁶Artículo 4 del RDUA ("Potestades administrativas y presupuestos de la actividad de ejecución"):

"1. Para el cumplimiento de la legislación y ordenación urbanística, las Administraciones públicas competentes ejercerán las siguientes potestades:

a) La intervención preventiva de los actos de instalación, construcción o edificación, y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, en las formas dispuestas en las Leyes.

b) La inspección de la ejecución de los actos sujetos a intervención preventiva.

c) La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado, en los términos previstos en las Leyes.

d) La sanción de las infracciones urbanísticas.

2. La legitimidad de la ejecución de los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación, así como de cualquier otra obra o uso objetivo del suelo, incluyendo el subsuelo y el vuelo, salvo las excepciones expresamente establecidas en la Ley, tiene como presupuesto la concurrencia de las siguientes circunstancias:

a) La vigencia de la ordenación territorial y urbanística idónea conforme a Ley para legitimar la actividad de ejecución.

b) La cobertura en proyecto aprobado administrativamente, cuando sea legalmente exigible.

c) La obtención, vigencia y eficacia de la resolución o resoluciones en que deba concretarse la intervención administrativa previa conforme a la Ley".

a) La intervención preventiva de los actos de edificación o construcción y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, en las formas dispuestas en esta Ley.

b) La inspección de la ejecución de los actos sujetos a intervención preventiva.

c) La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado, en los términos previstos en esta Ley.

d) La sanción de las infracciones urbanísticas.

La disciplina urbanística comporta el ejercicio de todas las potestades anteriores en cuantos supuestos así proceda.

2. Las medidas de protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado tienen carácter real y alcanzan a las terceras personas adquirentes de los inmuebles objeto de tales medidas dada su condición de subrogados por ley en las responsabilidades contraídas por la persona causante de la ilegalidad urbanística, de conformidad con la normativa estatal al respecto

Número 2 del artículo 168 introducido, en su actual redacción, por el apartado 40 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

3. La legitimidad de la ejecución de los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación, así como de cualquier otra obra o uso objetivo del suelo, salvo las excepciones expresamente establecidas en esta Ley, tiene como presupuesto la concurrencia de las siguientes circunstancias:

a) La vigencia de ordenación urbanística idónea conforme a esta Ley para legitimar la actividad de ejecución.

b) La cobertura en proyecto aprobado administrativamente, cuando sea legalmente exigible.

c) La obtención, vigencia y eficacia de la resolución ó resoluciones en que deba concretarse la intervención administrativa previa conforme a esta Ley.

Número 3 del artículo 168 renumerado por el apartado 40 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero), su contenido literal se corresponde con el del anterior número 2. Vigencia: 28 febrero 2012

CAPÍTULO II

Las licencias urbanísticas

Artículo 169 Actos sujetos a licencia urbanística municipal

1. Están sujetos a previa licencia urbanística municipal²⁴⁷, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes con arreglo a esta Ley o a la legislación sectorial aplicable²⁴⁸, los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y, en particular, los siguientes²⁴⁹:

²⁴⁷ Artículo 5.1 del RDUa ("Concepto y normas generales"):

"1. La licencia es un acto reglado de competencia exclusiva de la Administración municipal. No podrán concederse licencias con base a las determinaciones de planeamientos futuros ni siquiera condicionadas a la aprobación de los mismos. (...)".

Artículo 6 del RDUa ("Objeto y alcance de la licencia urbanística"):

"1. Constituye el objeto de la licencia urbanística la comprobación por la Administración municipal de que las actuaciones de los administrados sujetas a ella se adecuan a la ordenación territorial y urbanística vigente. Para ello, la intervención municipal irá dirigida a comprobar, entre otros, los siguientes aspectos:

a) El cumplimiento de los presupuestos legalmente exigibles para la ejecución de los actos sujetos a licencia.
b) La adecuación de los actos sujetos a licencia a las determinaciones urbanísticas establecidas en los instrumentos de planeamiento vigentes y a las Normas urbanísticas en ellos contenidas, así como a la planificación territorial vigente. A tal efecto, se verificará el cumplimiento de, al menos, las siguientes determinaciones urbanísticas:

1.º Condiciones de parcelación.

2.º Usos urbanísticos, densidades y tipología de la edificación.

3.º Alineaciones y rasantes.

4.º Edificabilidad, altura de la edificación, ocupación permitida de la edificación, situación, separación a linderos y entre edificaciones, fondo edificable y retranqueos.

5.º Dotaciones y equipamientos de carácter público o privado previstas para la parcela o solar.

6.º Ordenanzas municipales de edificación y urbanización.

c) La incidencia de la actuación propuesta en el grado de protección de los bienes y espacios incluidos en los Catálogos.

d) La existencia de los servicios urbanísticos necesarios para que la edificación pueda ser destinada al uso previsto.

2. En los términos previstos en la normativa sectorial, la actuación municipal se extenderá, con motivo del otorgamiento de la licencia urbanística, al examen del cumplimiento de aquellas previsiones cuya competencia se atribuya expresamente a los Ayuntamientos, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.2.

3. La intervención municipal en los aspectos técnicos relativos al cumplimiento de las exigencias básicas de calidad de la edificación se entiende sin perjuicio de la responsabilidad de los agentes que intervengan en el proceso de edificación conforme a su normativa reguladora, así como sin perjuicio del control que corresponda a otras Administraciones públicas respecto de la verificación del cumplimiento de las condiciones técnicas reglamentarias de las instalaciones previstas en los edificios, de cuyo cumplimiento serán responsables quienes las proyecten y certifiquen, conforme a la normativa reguladora para su puesta en funcionamiento".

²⁴⁸ Artículo 5.2 del RDUa ("Concepto y normas generales"):

"(...)

2. No pueden otorgarse licencias urbanísticas para la realización de actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo que requieran otras autorizaciones o informes administrativos previos, hasta que sean concedidas o emitidos, en los términos recogidos en la legislación sectorial".

Ver Cuadro número 1: Informe preceptivo para la aprobación del planeamiento. Armonización y compatibilización del planeamiento con la legislación sectorial. Protecciones impuestas por la legislación sectorial al planeamiento. Autorizaciones e informes previos a la concesión de licencias urbanísticas.

²⁴⁹ Ver Cuadro número 7. Actos sujetos a licencia según la LOUA y el RDUa.

Artículo 7 del RDUa ("Tipología de licencias urbanísticas"):

"Tendrán la consideración de licencias urbanísticas las siguientes:

a) De parcelación. La licencia de parcelación tiene por finalidad comprobar que la alteración propuesta del inmueble se ajusta a la legislación urbanística y a los instrumentos de planeamiento aplicables. Salvo en los supuestos legales de innecesariedad de la licencia, toda alteración de la superficie de un inmueble estará sujeta a la previa obtención de licencia de parcelación.

b) De urbanización. Tiene por finalidad comprobar que las actuaciones de transformación del suelo se ajustan a la legislación urbanística y a los instrumentos de planeamiento aplicables. No serán objeto de licencia de urbanización, las obras comprendidas en proyectos de urbanización previamente aprobados, ni las complementarias a la edificación contenidas en el proyecto de edificación.

c) De edificación, obras e instalaciones. Tiene por finalidad comprobar que las actuaciones previstas son conformes a lo dispuesto en la legislación y en el planeamiento urbanístico vigente.

d) De ocupación y de utilización. Tienen por objeto comprobar que el uso previsto para un edificio, o parte del mismo, es conforme a la normativa y a la ordenación urbanística de aplicación.

Cuando se trate de edificios para los que haya sido otorgada licencia de obras de nueva construcción, ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, tendrá por objeto, además, comprobar la adecuación urbanística de las obras ejecutadas a la licencia otorgada.

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

- e) De otras actuaciones urbanísticas estables. A los efectos de este Reglamento, tendrán la consideración de otras actuaciones urbanísticas estables, las que no impliquen ni urbanización ni edificación pero tienen carácter permanente, independientemente de su duración, tales como los supuestos indicados en los párrafos b), f), h), i), j), k), l), m) n), ñ) y o) del artículo 8.
- f) De usos y obras provisionales. Con carácter excepcional, siempre que no dificulte la ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento, se puede otorgar licencia para el desarrollo de usos u obras provisionales no previstas en el plan, en los términos fijados en las Leyes y en este Reglamento. Esta licencia tiene por finalidad comprobar que los usos y obras provisionales no están expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial, ni por el planeamiento general. Dichas licencias de usos y obras provisionales, que tendrán acceso al Registro de la Propiedad de acuerdo con lo previsto en el artículo 34 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, no generarán derecho a indemnización en el caso de ser necesario su cese o demolición a requerimiento municipal, al amparo de la normativa urbanística o sectorial que sea de aplicación. Asimismo, quedará sujeta a la prestación de garantía por importe correspondiente a la restitución al estado original.
- g) De demolición. Tiene por objeto la realización de obras de demolición de edificios, construcciones o instalaciones".

Artículo 8 del RDUa ("Actos sujetos a licencia urbanística municipal"):

"Están sujetos a previa licencia urbanística municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes de acuerdo con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, o con la legislación sectorial aplicable, todos los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y, en particular, los siguientes:

a) Las parcelaciones urbanísticas a que se refiere la sección sexta del Capítulo II del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados o sean objeto de declaración de innecesariedad de la licencia. Conforme a lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en la legislación para las parcelaciones urbanísticas según la clase de suelo de la que se trate.

Igualmente, tendrán la consideración de actos reveladores de posible parcelación urbanística, la transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas clasificadas como suelo no urbanizable, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una parte de superficie inferior a la mayor de las fijadas en la ordenación urbanística y territorial vigente, como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada. El mismo régimen se aplicará a las transmisiones de acciones, participaciones u otros derechos societarios que produzcan el mismo resultado, así como a las divisiones horizontales. En estos actos reveladores de parcelación urbanística, se requerirá la correspondiente licencia urbanística o declaración de innecesariedad, debiendo esta última condicionarse resolutoriamente al cumplimiento de las previsiones fijadas en el instrumento de planeamiento urbanístico, o en su caso, aquellas que garanticen la no inducción a la formación de nuevos asentamientos. Los Notarios y Registradores de la Propiedad, para autorizar e inscribir respectivamente las escrituras públicas de estos actos o negocios jurídicos, exigirán el previo otorgamiento de licencia urbanística o declaración de innecesariedad, debiendo los primeros testimoniarlo en las correspondientes escrituras públicas.

b) Los movimientos de tierra, incluidos los desmontes, abancalamientos, las excavaciones y explanaciones así como la desecación de zonas húmedas y el depósito de vertidos, residuos, escombros, y materiales ajenos a las características del terreno o de su explotación natural, salvo el acopio de materiales necesarios para la realización de obras ya autorizadas por otra licencia, sin perjuicio de las pertinentes autorizaciones para la ocupación del dominio público.

c) Las obras de vialidad y de infraestructuras, servicios y otros actos de urbanización, que deban realizarse al margen de proyectos de urbanización debidamente aprobados, de conformidad con lo previsto en el artículo 98.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

d) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase y cualquiera que sea su uso, definitivas o provisionales, sean de nueva planta o de ampliación, así como las de modificación o reforma, cuando afecten a la estructura, la disposición interior o el aspecto exterior, y las de demolición de las existentes, salvo el supuesto de ruina física inminente.

e) La ocupación y la utilización de los edificios, o elementos susceptibles de aprovechamiento independiente, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de su uso total o parcial.

f) Las talas en masas arbóreas y vegetación arbustiva, así como de árboles aislados, que sean objeto de protección por los instrumentos de planeamiento.

g) La utilización del suelo para el desarrollo de actividades mercantiles, industriales, profesionales, de servicios u otras análogas.

h) La instalación de invernaderos cuando conlleve algún tipo de estructura portante con exclusión de los domésticos o de escasa entidad en cuanto a sus características o superficie afectada.

i) La instalación o ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, excepto que se efectúen dentro de campamentos de turismo o camping legalmente autorizados y en zonas expresamente previstas para dicha finalidad en el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico.

j) La apertura de caminos y accesos a parcelas en suelo al que sea de aplicación el régimen de suelo no urbanizable, así como su modificación o pavimentación salvo las autorizadas por el organismo competente en materia agraria.

k) La colocación de carteles, paneles, anuncios y vallas de propaganda visibles desde la vía pública, siempre que no estén en locales cerrados; quedan a salvo los carteles a que hace referencia el artículo 29.

l) Las instalaciones y construcciones de carácter temporal destinadas a espectáculos y actividades recreativas.

ll) Cualquier intervención en edificios declarados como bienes de interés cultural, catalogados o protegidos, no comprendida en los demás apartados de este artículo.

m) Los cierres, muros y vallados permanentes de fincas y parcelas.

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 291

a) Las parcelaciones urbanísticas a que se refiere la sección sexta del Capítulo II del Título II de la presente Ley, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados o sean objeto de declaración de innecesariedad de la licencia.

b) Los movimientos de tierra, la extracción de áridos, la explotación de canteras y el depósito de materiales.

c) Las obras de vialidad y de infraestructuras, servicios y otros actos de urbanización, que deban realizarse al margen de proyectos de urbanización debidamente aprobados.

d) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase y cualquiera que sea su uso, definitivas o provisionales, sean de nueva planta o de ampliación, así como las de modificación o reforma, cuando afecten a la estructura, la disposición interior o el aspecto exterior, y las de demolición de las existentes, salvo el supuesto de ruina física inminente.

e) La ocupación y la primera utilización de los edificios, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de su uso.

f) Las talas en masas arbóreas y vegetación arbustiva, así como de árboles aislados, que sean objeto de protección por los instrumentos de planeamiento.

g) Cualesquiera otros actos que se determinen reglamentariamente o por el correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.

2. Están también sujetos a previa licencia urbanística municipal los actos de construcción, edificación y uso del suelo o del subsuelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deba otorgar la Administración titular de dicho dominio²⁵⁰.

3. No están sujetas a previa licencia las obras que sean objeto de las órdenes de ejecución, a las que se refiere el artículo 158.

4. A los efectos de esta Ley, cuando los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo sean promovidos por los Ayuntamientos en su propio término municipal, el acuerdo

n) La extracción de áridos, aunque se produzca en terrenos de dominio público y estén sujetos a concesión o autorización administrativa.

ñ) Las actividades extractivas, incluidas las minas, graveras y demás extracciones de tierras, líquidos, y de cualquier otra materia, así como las de sondeo en el subsuelo, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sean requeridas por la legislación de minas y aguas.

o) Las antenas y otros equipos de comunicaciones, así como las canalizaciones y tendidos de distribución de energía.

p) La construcción de obras de infraestructura, tales como: producción de energías renovables, presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, infraestructuras de regadíos, vías privadas, puertos de abrigo, diques de protección y defensa del litoral, accesos a playas, bahías y radas, y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio, sin perjuicio de lo dispuesto en artículo 10.

q) Cualesquiera otros actos que se determinen por el correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística".

²⁵⁰ Artículo 5.3 del RDUa ("Concepto y normas generales");

"(...)

3. Las licencias urbanísticas deben otorgarse dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros, y para solicitarlas no será necesario acreditar la titularidad de los inmuebles afectados, salvo cuando su otorgamiento pueda afectar a los bienes y derechos integrantes del Patrimonio de las Administraciones públicas, tanto de dominio público o demaniales, como de dominio privado o patrimoniales, sin perjuicio de las autorizaciones y concesiones exigibles de conformidad con lo establecido en la normativa reguladora del patrimonio de la correspondiente Administración pública".

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 292

municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

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

Número 5 del artículo 169 introducido por el apartado dos del artículo 28 de la Ley [ANDALUCÍA] 13/2005, 11 noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo («B.O.J.A.» 21 noviembre). Vigencia: 11 diciembre 2005

Artículo 170 Actos promovidos por Administraciones Públicas

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

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

a) Las obras públicas ordinarias a que se refiere el artículo 143 de esta Ley y las de implantación de infraestructuras y servicios, cuando la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilización con la ordenación urbanística²⁵¹.

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 a procurar la definición acordada de los términos de ejecución, realización o implantación de las obras, instalaciones o usos contenidos en el proyecto.

Una vez acordados los términos de la ejecución, el inicio de las obras e instalaciones o la implantación de los usos deberán comunicarse con carácter previo a los municipios interesados.

3. Se exceptúan igualmente de la regla prevista en el apartado 1 los actos promovidos por una Administración Pública en los que concurra un excepcional o urgente interés público²⁵². La

²⁵¹Ver Cuadro número 1: Informe preceptivo para la aprobación del planeamiento. Armonización y compatibilización del planeamiento con la legislación sectorial. Protecciones impuestas por la legislación sectorial al planeamiento. Autorizaciones e informes previos a la concesión de licencias urbanísticas.

²⁵²Disposición adicional décima del TRLSRU ("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

Administración promotora del proyecto técnico deberá, para legitimar la misma, acordar su remisión al municipio correspondiente para que, en el plazo de un mes, comunique a aquélla la conformidad o disconformidad del mismo con el instrumento de planeamiento de aplicación.

Cuando estos actos sean promovidos por la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía o entidades adscritas o dependientes de la misma, en caso de comunicación de la disconformidad, las actuaciones deberán ser remitidas a la Consejería competente en materia de urbanismo para que, tras los informes correspondientes y junto con su propuesta, las eleve al Consejo de Gobierno, que decidirá sobre la procedencia de la ejecución del proyecto. El acuerdo que estime dicha procedencia, que posibilitará su inmediata ejecución, deberá ordenar la iniciación del procedimiento de innovación del instrumento de planeamiento.

Artículo 171 Competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas

La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponde al órgano municipal que determine la legislación y normativa de aplicación en materia de régimen local²⁵³.

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".

Artículo 10 del RDUa ("Actos promovidos por Administraciones Públicas"):

"1. La aprobación de los actos promovidos por el Ayuntamiento en su término municipal estará sujeta a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

2. Los actos amparados por órdenes de ejecución dictadas por el Ayuntamiento a las que se refiere el artículo 158 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, no están sujetos a licencia urbanística.

3. Los actos a que se refiere el artículo 8 que sean promovidos por una Administración pública o sus entidades adscritas o dependientes de la misma, distinta de la municipal, están sujetos igualmente a licencia urbanística.

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

a) Las obras públicas ordinarias a que se refiere el artículo 143 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y las de implantación de infraestructuras y servicios, cuando la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilización con la ordenación urbanística.

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

En ambos supuestos los proyectos correspondientes deberán ser remitidos a los Ayuntamientos de los municipios interesados para consulta y concertación de sus contenidos por plazo nunca inferior a un mes, obligando dicha concertación a las Administraciones a procurar la definición acordada de los términos de la 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 o instalaciones o la implantación de los usos deberán comunicarse previamente a los municipios interesados.

c) Los actos necesarios para la ejecución de resoluciones administrativas o jurisdiccionales dirigidas al restablecimiento de la legalidad urbanística.

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

Cuando estos actos sean promovidos por la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía o entidades adscritas o dependientes de la misma, en caso de comunicación de la disconformidad, las actuaciones deberán ser remitidas a la Consejería competente en materia de urbanismo para que, tras los informes correspondientes y junto con su propuesta, las eleve al Consejo de Gobierno, que decidirá sobre la procedencia de la ejecución del proyecto. El acuerdo que estime dicha procedencia, que posibilitará su inmediata ejecución, deberá ordenar la iniciación del procedimiento de innovación del instrumento de planeamiento".

²⁵³ **Artículo 21 de la LBRL:**

"1. El Alcalde es el Presidente de la Corporación y ostenta las siguientes atribuciones:

(...)

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COAATGR

Página 294

Artículo 172 Procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas

La ordenación del procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas municipales deberá ajustarse a las siguientes reglas²⁵⁴:

q) El otorgamiento de las licencias, salvo que las leyes sectoriales lo atribuyan expresamente al Pleno o a la Junta de Gobierno Local.

(...)

3. El Alcalde puede delegar el ejercicio de sus atribuciones, salvo las de convocar y presidir las sesiones del Pleno y de la Junta de Gobierno Local, decidir los empates con el voto de calidad, la concertación de operaciones de crédito, la jefatura superior de todo el personal, la separación del servicio de los funcionarios y el despido del personal laboral, y las enunciadas en los párrafos a), e), j), k), l) y m) del apartado 1 de este artículo. No obstante, podrá delegar en la Junta de Gobierno Local el ejercicio de las atribuciones contempladas en el párrafo j).

Artículo 21 redactado por el apartado 1 del artículo primero de la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local («B.O.E.» 17 diciembre). Vigencia: 1 enero 2004".

En los Municipios de gran población.

Artículo 127 de la LBRL ("Atribuciones de la Junta de Gobierno Local"):

"1. Corresponde a la Junta de Gobierno Local:

(...)

e) La concesión de cualquier tipo de licencia, salvo que la legislación sectorial la atribuya expresamente a otro órgano.

2. La Junta de Gobierno Local podrá delegar en los Tenientes de Alcalde, en los demás miembros de la Junta de Gobierno Local, en su caso, en los demás concejales, en los coordinadores generales, directores generales u órganos similares, las funciones enumeradas en los párrafos e), f), g), h) con excepción de la aprobación de la relación de puestos de trabajo, de las retribuciones del personal, de la oferta de empleo público, de la determinación del número y del régimen del personal eventual y de la separación del servicio de los funcionarios, y l) del apartado anterior.

Título X introducido por el apartado 4 del artículo primero de la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local («B.O.E.» 17 diciembre). Vigencia: 1 enero 2004".

²⁵⁴Artículo 11 del RDUa ("Competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas"):

"La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponde al órgano municipal que determine la legislación y normativa de aplicación en materia de régimen local".

Artículo 12 del RDUa ("Normas generales sobre el procedimiento"):

"1. El procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas debe tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y procedimiento administrativo común, a las especialidades procedimentales establecidas en la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía y a las reglas particulares establecidas en los siguientes apartados.

2. En el procedimiento de concesión de licencias deben constar en todo caso informe técnico e informe jurídico de los servicios municipales correspondientes, o en su caso de la Diputación Provincial, sobre la adecuación del acto pretendido a las previsiones de la legislación y de la ordenación territorial y urbanística de aplicación.

3. En el procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas se dará cumplimiento a cuantos trámites y actuaciones vengan establecidos por normas sectoriales en razón del contenido específico de la actuación urbanística de que se trate, en los términos y con los efectos sobre el procedimiento previstos en las mismas, así como a lo establecido en el artículo 5.2 sobre las autorizaciones e informes que, según dicha normativa, tengan carácter previo.

4. Se tramitarán conjuntamente, en un único procedimiento, las solicitudes simultáneas de licencias que, referidas a un mismo inmueble o parte del mismo, tengan por objeto actos sujetos a licencia urbanística, de conformidad con el artículo 8. La resolución que se adopte diferenciará cada una de las licencias otorgadas, conservando cada una su propia naturaleza".

Artículo 13 del RDUa ("Inicio del procedimiento"):

"1. El procedimiento para el otorgamiento de licencias urbanísticas se iniciará mediante presentación de solicitud dirigida al Ayuntamiento acompañada de la documentación que permita conocer suficientemente su objeto. En particular:

a) La solicitud definirá suficientemente los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo, vuelo y del subsuelo que se pretenden realizar. Identificándose en la misma tanto al promotor como a los técnicos intervinientes en el proyecto y, en su caso, a la dirección facultativa y al técnico coordinador de seguridad y salud. A estos efectos las solicitudes deben adjuntar un proyecto técnico, suscrito por facultativo competente, con el grado de detalle que establezca la legislación sectorial.

Para el otorgamiento de licencias que tengan por objeto la ejecución de obras de edificación será suficiente la presentación de proyecto básico, pero no podrá iniciarse la ejecución de la obra sin la aportación previa de un proyecto de ejecución debidamente visado por el Colegio profesional correspondiente cuando así lo exija la normativa estatal.

Cuando no sea exigible un proyecto técnico, las solicitudes se acompañarán de una memoria descriptiva y gráfica que defina las características generales de su objeto y del inmueble en el que se pretenda llevar a cabo.

Letra a) del número 1 del artículo 13 redactada por número dos del artículo cuarto del D [ANDALUCÍA] 327/2012, 10 julio, por el que se modifican diversos Decretos para su adaptación a la normativa estatal de transposición de la Directiva de Servicios («B.O.J.A.» 13 julio). Vigencia: 14 julio 2012

b) Las solicitudes que tengan por objeto construcciones o instalaciones de nueva planta así como ampliaciones de las mismas, deben indicar su destino, que debe ser conforme a las características de la construcción o instalación.

1.^a La solicitud definirá suficientemente los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo y del subsuelo que se pretenden realizar, mediante el documento oportuno que, cuando corresponda, será un proyecto técnico²⁵⁵.

c) La solicitud de licencia de parcelación debe adjuntar un proyecto de parcelación suscrito por técnico competente, que incluirá planos georreferenciados a escala adecuada de la situación y superficie de los terrenos afectados por la alteración y de las fincas y parcelas iniciales y resultantes, así como su identificación catastral y registral, y las condiciones urbanísticas vigentes.

Letra c) del número 1 del artículo 13 redactada por número dos del artículo cuarto del D [ANDALUCÍA] 327/2012, 10 julio, por el que se modifican diversos Decretos para su adaptación a la normativa estatal de transposición de la Directiva de Servicios («B.O.J.A.» 13 julio). Vigencia: 14 julio 2012

d) Las solicitudes de licencia de ocupación o utilización que se refieran a edificaciones amparadas en licencia de obras de nueva construcción, ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que requiriesen proyecto técnico, deben acompañarse de un certificado, acreditativo de la efectiva y completa finalización de las obras suscrito por técnico competente y visado por el Colegio profesional cuando así lo exija la normativa estatal, así como una declaración del mismo técnico sobre la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente. Se adjuntará igualmente a la solicitud documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de los servicios públicos, de la correcta ejecución de las acometidas de las redes de suministros.

Las solicitudes de licencias de ocupación o utilización referidas a edificaciones existentes en las que no sea preciso la ejecución de ningún tipo de obra de reforma o adaptación, deberán acompañarse de certificado, descriptivo y gráfico, suscrito por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio profesional, cuando así lo exija la normativa estatal, en el que conste la terminación de la obra en fecha determinada, la descripción del estado de conservación del edificio y las instalaciones con que cuenta y acredite, en atención de las circunstancias anteriores, la aptitud del mismo para destinarse al uso previsto; así como la identificación catastral y registral del inmueble, y las condiciones urbanísticas vigentes. Se adjuntará igualmente a la solicitud documentación justificativa del correcto funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de los servicios públicos, de que las redes son accesibles desde la edificación sin precisar nuevas obras, y de ser viable dicha acometida.

Letra d) del número 1 del artículo 13 redactada por número dos del artículo cuarto del D [ANDALUCÍA] 327/2012, 10 julio, por el que se modifican diversos Decretos para su adaptación a la normativa estatal de transposición de la Directiva de Servicios («B.O.J.A.» 13 julio). Vigencia: 14 julio 2012

e) Para actuaciones en suelo no urbanizable, la solicitud debe identificar suficientemente el inmueble objeto de los actos sujetos a licencia, mediante su referencia catastral y número de finca registral. Ello sin perjuicio de la previa aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación, según corresponda, cuando las actuaciones tengan por objeto las viviendas unifamiliares aisladas a que se refiere el artículo 52.1.B.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, o las Actuaciones de Interés Público previstas en el artículo 52.1.C) de la misma Ley, debiendo solicitarse la licencia en el plazo máximo de un año a partir de dicha aprobación.

2. A la solicitud se acompañarán además, las autorizaciones e informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia. Los Ayuntamientos no podrán conceder licencia sin la aportación previa de las autorizaciones e informes sectoriales preceptivos que deban otorgar otras Administraciones públicas.

Asimismo, cuando el acto suponga ocupación o utilización del dominio público, se aportará la autorización o concesión de la Administración titular de este. No podrán otorgarse licencias condicionadas a la futura obtención de las mismas.

3. Los Ayuntamientos, en el ejercicio de sus competencias y mediante Ordenanza Municipal, podrán determinar cualquier otra documentación que deba acompañar a las solicitudes de licencia, así como aprobar modelos normalizados de solicitud de licencia urbanística para facilitar a los interesados la aportación de los datos y la documentación requerida. Se procurará igualmente su puesta a disposición a través de las tecnologías de la sociedad de la información".

Artículo 9 del RDU ("Licencias por fases y parciales"):

"1. El Ayuntamiento podrá otorgar licencias de obras parciales que autoricen la realización de fases concretas de un proyecto básico de edificación. Para ello será necesaria la presentación del proyecto de ejecución de obras referido a la fase de que se trate.

2. Pueden otorgarse licencias de ocupación o utilización limitadas a partes de las construcciones e instalaciones ejecutadas conforme a una previa licencia urbanística, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que las partes para cuya ocupación o utilización se solicite licencia, resulten técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizadas de forma independiente sin detrimento de las restantes.

b) Que en la ejecución del resto de las obras previamente autorizadas se estén cumpliendo, en el momento de la solicitud de licencia parcial, los plazos y las demás determinaciones que imponga la normativa aplicable.

3. En los supuestos a que se refiere el apartado anterior, el Ayuntamiento podrá exigir mediante acuerdo motivado que el solicitante constituya garantía para asegurar la correcta ejecución de las obras restantes.

4. También pueden otorgarse licencias de ocupación o utilización limitadas a partes de las construcciones e instalaciones que cumplan la normativa urbanística, cuando existan otras partes que no se ajusten a la misma en aspectos de detalle o escasa entidad, siempre que se cumpla lo previsto en el apartado 2.a) y que se constituya garantía, sin perjuicio de ejercitar las potestades de disciplina urbanística que fueren procedentes".

²⁵⁵**Artículo 4 de la LOE ("Proyecto"):**

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 296

2.ª Junto a la solicitud se aportarán las autorizaciones o informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia²⁵⁶. Asimismo, cuando el acto suponga la ocupación o

"1. El proyecto es el conjunto de documentos mediante los cuales se definen y determinan las exigencias técnicas de las obras contempladas en el artículo 2. El proyecto habrá de justificar técnicamente las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable.

2. Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio, se mantendrá entre todos ellos la necesaria coordinación sin que se produzca una duplicidad en la documentación ni en los honorarios a percibir por los autores de los distintos trabajos indicados".

Artículo 14 del RDU (Visado):

"1. Con carácter general los proyectos podrán presentarse de forma voluntaria ante el Colegio Profesional correspondiente para su visado. No obstante, el visado será obligatorio en los supuestos establecidos en la normativa estatal. El proyecto se acompañará de los actos administrativos que autoricen la edificación o uso del suelo adoptados por la Administración urbanística correspondiente en los que se hagan constar las circunstancias establecidas por la legislación y el planeamiento urbanístico relativas a la finca.

2. Para las obras promovidas por las Administraciones Públicas o sus entidades adscritas así como por los organismos de ellas dependientes, siempre que los proyectos se redacten en el marco de una relación funcional o laboral o contractual entre la Administración y el profesional competente, el visado podrá sustituirse por la intervención de la oficina de supervisión de proyectos u órgano equivalente, o bien por la comprobación realizada en el proceso de contratación pública, en su caso.

3. El visado otorgado por el correspondiente Colegio profesional expresará claramente cual es su objeto y acreditará frente a la Administración municipal al menos las siguientes circunstancias:

a) La identidad y habilitación profesional del técnico autor del trabajo.

b) La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable al trabajo del que se trate.

Artículo 14 redactado por número tres del artículo cuarto del D [ANDALUCÍA] 327/2012, 10 julio, por el que se modifican diversos Decretos para su adaptación a la normativa estatal de transposición de la Directiva de Servicios («B.O.J.A.» 13 julio). Vigencia: 14 julio 2012".

Artículo 2 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio ("Visados obligatorios"):

"Es obligatorio obtener el visado colegial únicamente sobre los trabajos profesionales siguientes:

a) Proyecto de ejecución de edificación. A estos efectos se entenderá por edificación lo previsto en el artículo 2.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación. La obligación de visado alcanza a aquellas obras que requieran proyecto de acuerdo con el artículo 2.2 de dicha ley.

b) Certificado de final de obra de edificación, que incluirá la documentación prevista en el anexo II.3.3 del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación. A estos efectos, se entenderá por edificación lo previsto en el artículo 2.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación. La obligación de visado alcanza a aquellas obras que requieran proyecto de acuerdo con el artículo 2.2 de dicha ley.

c) Proyecto de ejecución de edificación y certificado final de obra que, en su caso, deban ser aportados en los procedimientos administrativos de legalización de obras de edificación, de acuerdo con la normativa urbanística aplicable.

d) Proyecto de demolición de edificaciones que no requiera el uso de explosivos, de acuerdo con lo previsto en la normativa urbanística aplicable.

e) Proyecto de voladuras especiales previsto en el artículo 151 del Reglamento General de Normas Básicas de Seguridad Minera, aprobado por Real Decreto 863/1985, de 2 de abril.

f) Proyectos técnicos de establecimiento, traslado y modificación sustancial de una fábrica de explosivos, previstos, respectivamente, en los artículos 33, 34 y 35 del Reglamento de explosivos, aprobado por Real Decreto 230/1998, de 16 de febrero.

g) Proyectos técnicos de instalación y modificación sustancial de depósitos comerciales y de consumo de materias explosivas, previstos, respectivamente, en los artículos 155 y 156 del Reglamento de explosivos, aprobado por Real Decreto 230/1998, de 16 de febrero.

h) Proyectos de establecimiento de talleres de cartuchería y pirotécnica y de depósitos no integrados en ellos, previstos en los artículos 25, 29, 69, 70 y 71 del Reglamento de artículos pirotécnicos y cartuchería, aprobado por Real Decreto 563/2010, de 7 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de artículos pirotécnicos y cartuchería.

i) Proyectos de aprovechamientos de recursos mineros de las secciones C) y D), previstos en los artículos 85 y 89 del Reglamento General para el Régimen de la Minería, aprobado por Real Decreto 2857/1978, de 25 de agosto".

Artículo 18 del RDU ("Supuestos exceptuados de proyecto técnico"):

"Los Ayuntamientos, mediante Ordenanza Municipal, determinarán las actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica, no requieran la presentación de proyectos técnicos, y los documentos exigidos en cada caso según el tipo de actuación de que se trate".

²⁵⁶ **Artículo 13.2 del RDU ("Inicio del procedimiento"):**

"A la solicitud se acompañarán además, las autorizaciones e informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia. Los Ayuntamientos no podrán conceder licencia sin la aportación previa de las autorizaciones e informes sectoriales preceptivos que deban otorgar otras Administraciones públicas.

Asimismo, cuando el acto suponga ocupación o utilización del dominio público, se aportará la autorización o concesión de la Administración titular de este. No podrán otorgarse licencias condicionadas a la futura obtención de las mismas".

utilización del dominio público, se aportará la autorización o concesión de la Administración titular de éste²⁵⁷.

3.ª Cuando los actos se pretendan realizar en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable y tengan por objeto las viviendas unifamiliares aisladas a que se refiere el artículo 52.1.B) b) o las Actuaciones de Interés Público sobre estos terrenos previstas en el artículo 52.1.C) ambos de esta Ley, se requerirá la previa aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación, según corresponda. La licencia deberá solicitarse en el plazo máximo de un año a partir de dicha aprobación²⁵⁸.

4.ª Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y de la ordenación urbanística de aplicación, debiendo constar en el procedimiento informe técnico y jurídico²⁵⁹ sobre la adecuación del acto pretendido a dichas previsiones.

5.ª La resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses. Transcurrido este plazo podrá entenderse, en los términos prescritos por la legislación reguladora del procedimiento administrativo común, otorgada la licencia interesada²⁶⁰. El comienzo de

²⁵⁷ **Artículo 5.3 del RDU ("Concepto y normas generales"):**

"Las licencias urbanísticas deben otorgarse dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros, y para solicitarlas no será necesario acreditar la titularidad de los inmuebles afectados, salvo cuando su otorgamiento pueda afectar a los bienes y derechos integrantes del Patrimonio de las Administraciones públicas, tanto de dominio público o demaniales, como de dominio privado o patrimoniales, sin perjuicio de las autorizaciones y concesiones exigibles de conformidad con lo establecido en la normativa reguladora del patrimonio de la correspondiente Administración pública".

²⁵⁸ **Artículo 13.1.e del RDU ("Inicio del procedimiento"):**

"Para actuaciones en suelo no urbanizable, la solicitud debe identificar suficientemente el inmueble objeto de los actos sujetos a licencia, mediante su referencia catastral y número de finca registral. Ello sin perjuicio de la previa aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación, según corresponda, cuando las actuaciones tengan por objeto las viviendas unifamiliares aisladas a que se refiere el artículo 52.1.B.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, o las Actuaciones de Interés Público previstas en el artículo 52.1.C) de la misma Ley, debiendo solicitarse la licencia en el plazo máximo de un año a partir de dicha aprobación".

Artículo 17 del RDU ("Procedimiento para actuaciones en suelo no urbanizable"):

"1. La realización de obras de edificación de nueva planta de vivienda unifamiliar aislada vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos en suelo no urbanizable, así como la de obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes que impliquen un cambio de uso a vivienda o un aumento en volumetría de dicho uso en terrenos con régimen del suelo no urbanizable, y la realización de las actuaciones de Interés Público sobre suelo no urbanizable, requerirán para la concesión de la correspondiente licencia, la previa aprobación del Proyecto de Actuación o Plan Especial, según corresponda.

2. La licencia deberá solicitarse en el plazo máximo de un año a partir de dicha aprobación. Transcurrido dicho plazo sin haber solicitado la licencia, se declarará la caducidad del procedimiento, pudiendo solicitarse el inicio de un nuevo procedimiento, aportando la documentación técnica o solicitando, en su caso, la incorporación al expediente de la que constase en el que fue archivado, si no se han alterado las circunstancias de hecho y de derecho obrantes en aquel".

²⁵⁹ **Artículo 16 del RDU ("Informes técnico y jurídico"):**

"1. Los servicios técnicos y jurídicos municipales, o en su defecto, los correspondientes de la Diputación Provincial, deberán emitir los correspondientes informes técnico y jurídico previos a la propuesta de resolución, pronunciándose sobre la conformidad de la solicitud de licencia a la normativa urbanística en los términos señalados en el artículo 6.

2. Si del contenido de dichos informes resultasen deficiencias subsanables, con carácter previo a la redacción de la propuesta de resolución, se requerirá al solicitante por una sola vez, con indicación de las deficiencias detectadas y de los preceptos de la normativa urbanística infringidos, para que, en plazo no superior a un mes, pueda subsanarlas.

3. Si en los plazos señalados no se hubieran subsanado las deficiencias, se procederá a la declaración de caducidad del procedimiento conforme a las normas reguladoras del procedimiento administrativo común".

Artículo 15 del RDU ("Subsanación y reiteración de solicitudes"):

"1. Si la solicitud no reúne los requisitos exigidos, se requerirá al solicitante para que subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos en el plazo de diez días, con indicación de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que así lo declare.

2. Declarado el desistimiento de la solicitud de licencia a que se refiere el apartado anterior o en el caso de declaración de caducidad del procedimiento, se podrá solicitar nueva licencia aportando la documentación o solicitando la incorporación al expediente de la que obra en el que fue archivado".

²⁶⁰ **Artículo 11 del TRLSRU ("Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo"):**

"(...)

cualquier obra o uso al amparo de ésta requerirá, en todo caso, comunicación previa al municipio con al menos diez días de antelación²⁶¹.

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.

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 20 del RDU ("Plazos de resolución"):

"1. La resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses. El plazo máximo en que debe notificarse la resolución comenzará a contar desde la fecha en que la solicitud tenga entrada en el registro del Ayuntamiento competente para resolver, y se suspenderá en los casos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común, incluidos los siguientes:

a) Plazos para la subsanación de deficiencias en la solicitud.

b) Periodos preceptivos de información pública establecidos por la legislación sectorial y suspensión del otorgamiento de licencias.

c) Plazos para la concesión de autorizaciones o emisión de informes preceptivos conforme a la normativa urbanística o a la legislación sectorial.

2. Transcurrido el plazo establecido en el apartado anterior sin que se hubiese notificado la resolución expresa de la licencia urbanística, ésta podrá entenderse denegada u otorgada conforme a la legislación estatal en la materia. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

Número 2 del artículo 20 redactado por número cuatro del artículo cuarto del D [ANDALUCÍA] 327/2012, 10 julio, por el que se modifican diversos Decretos para su adaptación a la normativa estatal de transposición de la Directiva de Servicios («B.O.J.A.» 13 julio). Vigencia: 14 julio 2012

3. En los supuestos de actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo indicados por la legislación estatal, el vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado la resolución expresa legitimará al interesado que hubiere presentado la documentación para entender desestimada la licencia por silencio administrativo.

Número 3 del artículo 20 redactado por número cuatro del artículo cuarto del D [ANDALUCÍA] 327/2012, 10 julio, por el que se modifican diversos Decretos para su adaptación a la normativa estatal de transposición de la Directiva de Servicios («B.O.J.A.» 13 julio). Vigencia: 14 julio 2012".

²⁶¹**Artículo 21 del RDU ("Ejecución de obras de edificación"):**

"1. Cuando las licencias que tengan por objeto obras de edificación hubieren sido otorgadas únicamente con la presentación del Proyecto básico, no podrán iniciarse las obras de edificación hasta la presentación ante el Ayuntamiento del Proyecto de ejecución debidamente visado, cuando así lo exija la normativa estatal, o supervisado por la oficina de supervisión de proyectos u órgano equivalente o, en su caso, aprobado en el proceso de contratación pública. Al referido Proyecto se acompañarán una declaración responsable de técnico competente sobre la concordancia entre proyecto básico y de ejecución, los proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio que lo complementen o desarrollen, así como aquella otra documentación prevista por las normas sectoriales que haya de presentarse ante el Ayuntamiento para la ejecución de obras.

2. La presentación de la documentación referida en el apartado anterior habilitará para el inicio de las obras objeto de la licencia, si no se manifestaren modificaciones sobre el Proyecto básico en la declaración de concordancia presentada.

3. Si en la declaración responsable sobre la concordancia se declarasen modificaciones sobre el Proyecto básico, el Ayuntamiento, previos informes técnico y jurídico, deberá resolver sobre la autorización de inicio de obras en el plazo máximo de un mes, pronunciándose sobre el alcance de dichas modificaciones, y sobre la necesidad de solicitar nueva licencia en el caso de que se trate de modificaciones sustanciales, notificando al interesado la resolución expresa en los términos establecidos por la legislación reguladora del procedimiento administrativo común.

El vencimiento del plazo sin haberse notificado la resolución expresa legitimará al interesado para el inicio de las obras, siempre que no se trate de modificaciones sustanciales en los términos establecidos en el artículo. 25.2.

6.^a La resolución expresa²⁶² denegatoria deberá ser motivada.

Artículo 173 Eficacia temporal y caducidad de la licencia urbanística

1. Las licencias se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella. En caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de éstas²⁶³.

4. La autorización de inicio de obras, expresa o presunta, en ningún caso amparará modificaciones al Proyecto básico que no hayan sido declaradas expresamente y no impedirá la adopción, en su caso, de las medidas pertinentes para la protección de la legalidad urbanística.

Dicha autorización no supondrá conformidad con las soluciones técnicas adoptadas en el proyecto respecto al cumplimiento de las exigencias básicas de la edificación, ni alterará el régimen de responsabilidades establecido en la normativa reguladora de la edificación.

Artículo 21 redactado por número cinco del artículo cuarto del D [ANDALUCÍA] 327/2012, 10 julio, por el que se modifican diversos Decretos para su adaptación a la normativa estatal de transposición de la Directiva de Servicios («B.O.J.A.» 13 julio). Vigencia: 14 julio 2012".

Artículo 24 del RDUa ("Transmisión de la licencia urbanística"):

"1. Las licencias urbanísticas serán transmisibles, debiendo adquirente y transmitente comunicarlo al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán ambos sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la licencia. En la comunicación se indicará la licencia que se pretende transmitir. La notificación del titular anterior podrá ser sustituida por el documento público o privado que acredite la transmisión «intervivos» o «mortis causa», bien de la propia licencia, o bien de la propiedad o posesión del inmueble, siempre que dicha transmisión incluya la de la licencia.

En las licencias relativas a la ejecución de obras será preciso que, en la comunicación dirigida al Ayuntamiento, el adquirente se comprometa a ejecutar las obras conforme al contenido de la licencia urbanística concedida y al proyecto técnico presentado para el otorgamiento de la misma.

2. Para la transmisión de las licencias relativas a actuaciones de utilización o gestión sobre bienes de dominio público se estará a lo establecido tanto en la legislación patrimonial que sea de aplicación, como en las condiciones establecidas en la licencia".

Artículo 25 del RDUa ("De las modificaciones durante la ejecución de las obras"):

"1. Si durante la ejecución material de las obras resultaren necesarias alteraciones en las mismas, deberán recabarse informes técnico y jurídico que valorarán el alcance de la modificación. En el caso de que ésta se calificara como sustancial, será preceptivo el otorgamiento de una nueva licencia por el procedimiento previsto en los artículos 11 y siguientes.

2. Se considerarán modificaciones sustanciales las que supongan cambios de uso o afecten a las condiciones de volumen o forma de los edificios, a la posición y ocupación del edificio en la parcela, a la edificabilidad, al número de viviendas, a las condiciones de seguridad o a su impacto paisajístico si se trata de obras en áreas o elementos protegidos".

²⁶²**Artículo 19 del RDUa ("Resolución"):**

"1. Las resoluciones de otorgamiento o denegación de licencias urbanísticas deben ser motivadas y congruentes con lo solicitado. 2. No implicarán la concesión de licencia el pago de tasas o tributos o la tolerancia municipal, conceptuándose las actuaciones realizadas sin licencia como clandestinas e ilegales, no legitimadas por el transcurso del tiempo, pudiéndose acordar la paralización o cese de la actuación por la autoridad municipal.

3. La resolución por la que se otorgue la licencia deberá consignar expresamente, además de cualesquiera otras especificaciones requeridas por las disposiciones vigentes o que el órgano competente considere oportuno incluir, los siguientes extremos:

a) Clasificación y calificación urbanística del suelo objeto de la actuación.

b) Finalidad de la actuación y uso al que se destinará.

c) Presupuesto de ejecución material.

d) Situación y emplazamiento de las obras, con su identificación catastral, así como el número de finca registral en caso de parcelaciones urbanísticas y actuaciones en suelo no urbanizable.

e) Nombre o razón social del promotor.

f) Técnico autor del proyecto y, en su caso, dirección facultativa de las obras.

g) Plazos para el inicio y terminación de las obras, y posibilidad de solicitud de prórroga.

4. La documentación técnica o el proyecto técnico, una vez concedida la correspondiente licencia, quedarán incorporados a ella como condición material de la misma.

5. Sin perjuicio de las causas de nulidad previstas en la legislación vigente, serán nulas de pleno derecho las licencias que se otorguen contra las determinaciones de la ordenación urbanística cuando tengan por objeto la realización de los actos y usos contemplados en el artículo 185.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre".

²⁶³**Artículo 22 del RDUa ("Eficacia temporal y caducidad de la licencia urbanística"):**

"1. Las licencias se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella. En caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de éstas.

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

3. El órgano competente para otorgar la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la misma, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos a que se refieren los apartados 1 y 2. La declaración de caducidad extinguirá la autorización, no pudiéndose iniciar ni proseguir los actos, si no se solicita y obtiene una nueva licencia. Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado la licencia o, en su caso, denegada la que haya sido deducida, procederá declarar la constitución de la parcela o solar correspondiente en la situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, en los términos de los artículos 150, 151 y 152 de esta Ley.

Artículo 174 Licencias urbanísticas disconformes con la nueva ordenación urbanística

Cuando las licencias urbanísticas resulten disconformes con la nueva ordenación urbanística de aplicación, en virtud de la aprobación de un nuevo instrumento de planeamiento prevalente o de la innovación del vigente al tiempo del otorgamiento de aquéllas, y los actos no hayan aún

2. Los municipios podrán conceder prórrogas de los referidos plazos de la licencia por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos determinados, en los términos señalados en el artículo 173.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

La obtención de prórroga del plazo para comenzar las obras no comporta, por sí misma, prórroga del plazo de terminación de aquéllas.

3. Los plazos para la iniciación y finalización de las obras se computarán desde el día siguiente al de la notificación al solicitante del otorgamiento de la licencia o, en su defecto, al del vencimiento del plazo máximo para resolver y notificar.

4. Las licencias caducarán en los siguientes supuestos:

a) Cuando no se hubiera iniciado la ejecución de las actuaciones amparadas por las mismas en el plazo señalado, o en su defecto, en el de un año, salvo causa no imputable al titular de la licencia.

b) Cuando no se finalice la obra en el plazo señalado o, en su defecto, en el de tres años, salvo causa no imputable al titular de la licencia.

c) De conformidad con lo establecido por el artículo 66, apartado quinto de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, las licencias municipales sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesariedad de éstas se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariedad por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.

5. El órgano competente para otorgar la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la misma, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos a que se refieren los apartados 1 y 2 de este artículo, salvo causa no imputable al titular de la licencia. Iniciado el procedimiento dirigido a declarar la caducidad, se podrá ordenar como medida provisional la paralización de los actos amparados por la licencia. La declaración de caducidad deberá dictarse previa audiencia de los interesados durante un plazo de quince días, y deberá notificarse en el plazo de tres meses a contar desde el inicio del procedimiento. En el supuesto de que la notificación no se llevara a cabo en el referido plazo, quedará sin efecto la medida provisional de paralización de las obras que, en su caso, se hubiere adoptado y habrá de procederse al archivo del procedimiento de caducidad.

6. La declaración de caducidad extinguirá los efectos de la licencia. Una vez notificada la declaración de caducidad, para comenzar o terminar los actos de uso del suelo para los que fue concedida, será preciso solicitar y obtener una nueva licencia urbanística. En tanto no sea otorgada, no podrán realizarse más obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes y el valor de lo ya realizado, previa autorización u orden del Ayuntamiento. Con estas salvedades, las actuaciones urbanísticas realizadas después de haberse declarado la caducidad de la licencia se considerarán como no autorizadas, y darán lugar a la adopción de las medidas de disciplina urbanística que fueran necesarias.

7. Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado nueva licencia o, en su caso, denegada la que haya sido deducida procederá declarar la parcela o solar correspondiente en la situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, en los términos de los artículos 150, 151 y 152 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre".

concluido, el municipio, cuando la iniciación o finalización de éstas pudiera llegar a dificultar de forma apreciable la nueva ordenación, podrá²⁶⁴:

a) Declarar, motivadamente y previa audiencia a los interesados, la disconformidad con la ordenación urbanística. Esta declaración conllevará la inmediata suspensión de la eficacia de la licencia cuando los actos no se hayan iniciado, y la paralización inmediata de los actos de edificación amparados por la misma cuando éstos se hayan iniciado. En ambos casos por un plazo máximo de cuatro meses.

b) Dentro del período de vigencia de la suspensión legal y previa audiencia a los interesados, declarar la revocación de la licencia²⁶⁵ en todo o en parte, determinándose los términos y las

²⁶⁴ Artículo 23 del RDUa ("Licencias urbanísticas disconformes con la nueva ordenación urbanística"):

"Cuando las licencias urbanísticas resulten disconformes con la nueva ordenación urbanística de aplicación, en virtud de la aprobación de un nuevo instrumento de planeamiento prevalente o de la innovación del vigente al tiempo del otorgamiento de aquéllas, y los actos no hayan aún concluido, el municipio, cuando la iniciación o finalización de éstas pudiera llegar a dificultar de forma apreciable la nueva ordenación podrá declarar, motivadamente y previa audiencia a los interesados, la disconformidad con la ordenación urbanística. Esta declaración conllevará la inmediata suspensión de la eficacia de la licencia cuando los actos no se hayan iniciado, y la paralización inmediata de los actos de edificación amparados por la misma cuando éstos se hayan iniciado. En ambos casos por un plazo máximo de cuatro meses. Dentro del periodo de vigencia de la suspensión legal y previa audiencia a los interesados, se podrá declarar la revocación de la licencia en todo o en parte, determinándose los términos y las condiciones en los que los actos puedan ser iniciados o continuados y finalizados. Se fijará, en su caso, la indemnización a que hubiere lugar".

²⁶⁵ Artículo 106 de la LPACAP ("Revisión de disposiciones y actos nulos"):

"1. Las Administraciones Públicas, en cualquier momento, por iniciativa propia o a solicitud de interesado, y previo dictamen favorable del Consejo de Estado u órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma, si lo hubiere, declararán de oficio la nulidad de los actos administrativos que hayan puesto fin a la vía administrativa o que no hayan sido recurridos en plazo, en los supuestos previstos en el artículo 47.1.

2. Asimismo, en cualquier momento, las Administraciones Públicas de oficio, y previo dictamen favorable del Consejo de Estado u órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma si lo hubiere, podrán declarar la nulidad de las disposiciones administrativas en los supuestos previstos en el artículo 47.2.

3. El órgano competente para la revisión de oficio podrá acordar motivadamente la inadmisión a trámite de las solicitudes formuladas por los interesados, sin necesidad de recabar Dictamen del Consejo de Estado u órgano consultivo de la Comunidad Autónoma, cuando las mismas no se basen en alguna de las causas de nulidad del artículo 47.1 o carezcan manifiestamente de fundamento, así como en el supuesto de que se hubieran desestimado en cuanto al fondo otras solicitudes sustancialmente iguales.

4. Las Administraciones Públicas, al declarar la nulidad de una disposición o acto, podrán establecer, en la misma resolución, las indemnizaciones que proceda reconocer a los interesados, si se dan las circunstancias previstas en los artículos 32.2 y 34.1 de la Ley de Régimen Jurídico del Sector Público sin perjuicio de que, tratándose de una disposición, subsistan los actos firmes dictados en aplicación de la misma.

5. Cuando el procedimiento se hubiera iniciado de oficio, el transcurso del plazo de seis meses desde su inicio sin dictarse resolución producirá la caducidad del mismo. Si el procedimiento se hubiera iniciado a solicitud de interesado, se podrá entender la misma desestimada por silencio administrativo".

Artículo 107 de la LPACAP ("Declaración de lesividad de actos anulables"):

"1. Las Administraciones Públicas podrán impugnar ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo los actos favorables para los interesados que sean anulables conforme a lo dispuesto en el artículo 48, previa su declaración de lesividad para el interés público.

2. La declaración de lesividad no podrá adoptarse una vez transcurridos cuatro años desde que se dictó el acto administrativo y exigirá la previa audiencia de cuantos aparezcan como interesados en el mismo, en los términos establecidos por el artículo 82.

Sin perjuicio de su examen como presupuesto procesal de admisibilidad de la acción en el proceso judicial correspondiente, la declaración de lesividad no será susceptible de recurso, si bien podrá notificarse a los interesados a los meros efectos informativos.

3. Transcurrido el plazo de seis meses desde la iniciación del procedimiento sin que se hubiera declarado la lesividad, se producirá la caducidad del mismo.

4. Si el acto proviniera de la Administración General del Estado o de las Comunidades Autónomas, la declaración de lesividad se adoptará por el órgano de cada Administración competente en la materia.

5. Si el acto proviniera de las entidades que integran la Administración Local, la declaración de lesividad se adoptará por el Pleno de la Corporación o, en defecto de éste, por el órgano colegiado superior de la entidad".

Artículo 108 de la LPACAP ("Suspensión"):

"Iniciado el procedimiento de revisión de oficio al que se refieren los artículos 106 y 107, el órgano competente para declarar la nulidad o lesividad, podrá suspender la ejecución del acto, cuando ésta pudiera causar perjuicios de imposible o difícil reparación.

Artículo 109 Revocación de actos y rectificación de errores

condiciones en los que los actos puedan ser iniciados o continuados y finalizados. Se fijará, en su caso, la indemnización a que hubiere lugar²⁶⁶.

Artículo 175 Contratación de los servicios por las empresas suministradoras²⁶⁷

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y servicios de telecomunicaciones exigirán, para la contratación provisional de los respectivos servicios, la acreditación de la licencia de obras, fijando como plazo máximo de duración del contrato el

1. Las Administraciones Públicas podrán revocar, mientras no haya transcurrido el plazo de prescripción, sus actos de gravamen o desfavorables, siempre que tal revocación no constituya dispensa o exención no permitida por las leyes, ni sea contraria al principio de igualdad, al interés público o al ordenamiento jurídico.

2. Las Administraciones Públicas podrán, asimismo, rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos".

Artículo 110 de la LPACAP ("Límites de la revisión"):

"Las facultades de revisión establecidas en este Capítulo, no podrán ser ejercidas cuando por prescripción de acciones, por el tiempo transcurrido o por otras circunstancias, su ejercicio resulte contrario a la equidad, a la buena fe, al derecho de los particulares o a las leyes".

²⁶⁶**Artículo 34 de la LRJSP ("Indemnización"):**

"1. Sólo serán indemnizables las lesiones producidas al particular provenientes de daños que éste no tenga el deber jurídico de soportar de acuerdo con la Ley. No serán indemnizables los daños que se deriven de hechos o circunstancias que no se hubiesen podido prever o evitar según el estado de los conocimientos de la ciencia o de la técnica existentes en el momento de producción de aquéllos, todo ello sin perjuicio de las prestaciones asistenciales o económicas que las leyes puedan establecer para estos casos. En los casos de responsabilidad patrimonial a los que se refiere los apartados 4 y 5 del artículo 32, serán indemnizables los daños producidos en el plazo de los cinco años anteriores a la fecha de la publicación de la sentencia que declare la inconstitucionalidad de la norma con rango de ley o el carácter de norma contraria al Derecho de la Unión Europea, salvo que la sentencia disponga otra cosa.

2. La indemnización se calculará con arreglo a los criterios de valoración establecidos en la legislación fiscal, de expropiación forzosa y demás normas aplicables, ponderándose, en su caso, las valoraciones predominantes en el mercado. En los casos de muerte o lesiones corporales se podrá tomar como referencia la valoración incluida en los baremos de la normativa vigente en materia de Seguros obligatorios y de la Seguridad Social.

3. La cuantía de la indemnización se calculará con referencia al día en que la lesión efectivamente se produjo, sin perjuicio de su actualización a la fecha en que se ponga fin al procedimiento de responsabilidad con arreglo al Índice de Garantía de la Competitividad, fijado por el Instituto Nacional de Estadística, y de los intereses que procedan por demora en el pago de la indemnización fijada, los cuales se exigirán con arreglo a lo establecido en la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, o, en su caso, a las normas presupuestarias de las Comunidades Autónomas.

4. La indemnización procedente podrá sustituirse por una compensación en especie o ser abonada mediante pagos periódicos, cuando resulte más adecuado para lograr la reparación debida y convenga al interés público, siempre que exista acuerdo con el interesado".

²⁶⁷**Artículo 26 del RDUa ("Contratación de los servicios por las empresas suministradoras"):**

"1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas o cualquier producto o servicio energético y servicios de telecomunicaciones exigirán, para la contratación provisional de los respectivos servicios, la acreditación de la licencia de obras y, tratándose de obras de edificación, además, lo dispuesto en el artículo 21. El plazo máximo de duración del contrato será el establecido en la licencia para la terminación de los actos. Transcurrido este plazo no podrá continuar prestándose el servicio, cortándose el suministro, salvo que se acredite la concesión por parte del municipio de la correspondiente prórroga de la licencia.

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

3. La licencia de usos y obras provisionales a que se refiere el artículo 7.f) habilitará para la contratación temporal de los suministros a que se refieren los apartados anteriores durante la duración de los mismos y en los términos señalados en la licencia. Los referidos suministros deberán cesar, en cualquier caso, cuando lo acordare el Ayuntamiento, quien deberá dar traslado de dicho acuerdo a las empresas suministradoras.

4. Las empresas o entidades citadas en el apartado 1 de este artículo exigirán y conservarán para la contratación provisional de los respectivos servicios, copia de la licencia de obra de los edificios e instalaciones generales sujetos a su obtención, y en su caso, de la autorización para el inicio de las obras. Igualmente exigirán a los contratantes y conservarán, para la contratación definitiva de los respectivos servicios copia de la licencia de ocupación o utilización de los edificios e instalaciones sujetos a su obtención.

5. Las licencias de obras y de ocupación o utilización, obtenidas de conformidad con lo previsto en el artículo 20, no podrán ser sustituidas por otro acto o resolución administrativa.

6. A los efectos de contratación de los suministros a que se refieren los apartados anteriores, los acuerdos municipales por los que se autoricen o aprueben los actos de construcción, edificación, instalación y uso del suelo, vuelo y subsuelo promovidos por los Ayuntamientos en su término municipal, producirán los mismos efectos que la licencia de obras o de ocupación y utilización. Igual efecto se atribuye a los correspondientes acuerdos o autorizaciones de las actuaciones que, conforme a lo señalado en el presente reglamento, no estén sujetos a licencia urbanística, de acuerdo con lo señalado en su normativa reguladora".

establecido en la licencia para la terminación de los actos. Transcurrido este plazo no podrá continuar prestándose el servicio, salvo que se acredite la concesión por parte del municipio de la correspondiente prórroga.

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

3. En los casos regulados reglamentariamente para los que proceda el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, conforme a lo dispuesto por la letra b) del artículo 34.1 de esta Ley, la contratación de los servicios se llevará a cabo bajo las condiciones establecidas por el reconocimiento, que será título suficiente para la prestación de los servicios autorizados por el mismo.

Número 3 del artículo 175 introducido por el apartado 41 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

CAPÍTULO III

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

Artículo 176 Requisitos para la formalización e inscripción de los actos de edificación

1. Sin perjuicio de los demás requisitos que resulten de la legislación reguladora de la edificación, el otorgamiento de escritura pública y la inscripción en el Registro de la Propiedad de la declaración como obra nueva terminada de toda construcción o edificación e instalación exigirá en todo caso²⁶⁸:

a) La aportación de la preceptiva licencia urbanística.

b) La finalización de las obras conforme al proyecto técnico objeto de la preceptiva licencia, acreditada mediante la aportación de la correspondiente certificación expedida por técnico competente²⁶⁹.

²⁶⁸ Artículo 27 del RDUa ("Requisitos para la formalización e inscripción de los actos de edificación"):

"1. Sin perjuicio de los demás requisitos que resulten de la legislación reguladora de la edificación y de la normativa vigente en materia de eficiencia energética, el otorgamiento de escritura pública y la inscripción en el Registro de la Propiedad de la declaración de obra nueva terminada exigirá, en todo caso:

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

b) La finalización de las obras conforme al proyecto técnico objeto de la preceptiva licencia, acreditada mediante la aportación del correspondiente certificado final de obra expedido por técnico competente y visado por el Colegio profesional correspondiente, cuando así lo exija la normativa estatal, o en el caso de obras promovidas por las Administraciones Públicas, mediante la aportación del acta de recepción de las obras.

c) La constancia de la autenticidad e integridad del Libro del Edificio y su depósito en el Registro de la Propiedad en cuya circunscripción radique el inmueble, de conformidad con la normativa notarial y registral correspondiente.

2. Para la autorización e inscripción de escrituras de declaración de obra nueva en construcción, se aportarán la preceptiva licencia urbanística para la ejecución de las obras y el certificado técnico expedido por técnico competente acreditativo de que la descripción de la obra nueva se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia. La terminación de la obra se deberá hacer constar mediante acta notarial que incorporará la preceptiva licencia de ocupación o utilización y la certificación, o en su caso el acta, a que se refiere el apartado 1.b), debiendo depositarse en el Registro de la Propiedad en cuya circunscripción radique el inmueble el Libro del Edificio en la forma prevista en el apartado 1.c).

Artículo 27 redactado por número seis del artículo cuarto del D [ANDALUCÍA] 327/2012, 10 julio, por el que se modifican diversos Decretos para su adaptación a la normativa estatal de transposición de la Directiva de Servicios («B.O.J.A.» 13 julio). Vigencia: 14 julio 2012".

²⁶⁹ Artículo 6 de la LOE ("Recepción de la obra"):

"1. La recepción de la obra es el acto por el cual el constructor, una vez concluida ésta, hace entrega de la misma al promotor y es aceptada por éste. Podrá realizarse con o sin reservas y deberá abarcar la totalidad de la obra o fases completas y terminadas de la misma, cuando así se acuerde por las partes.

2. La recepción deberá consignarse en un acta firmada, al menos, por el promotor y el constructor, y en la misma se hará constar:

a) Las partes que intervienen.

b) La fecha del certificado final de la totalidad de la obra o de la fase completa y terminada de la misma.

c) El coste final de la ejecución material de la obra.

d) La declaración de la recepción de la obra con o sin reservas, especificando, en su caso, éstas de manera objetiva, y el plazo en que deberán quedar subsanados los defectos observados. Una vez subsanados los mismos, se hará constar en un acta aparte, suscrita por los firmantes de la recepción.

e) Las garantías que, en su caso, se exijan al constructor para asegurar sus responsabilidades.

Asimismo, se adjuntará el certificado final de obra suscrito por el director de obra y el director de la ejecución de la obra.

3. El promotor podrá rechazar la recepción de la obra por considerar que la misma no está terminada o que no se adecua a las condiciones contractuales.

En todo caso, el rechazo deberá ser motivado por escrito en el acta, en la que se fijará el nuevo plazo para efectuar la recepción.

4. Salvo pacto expreso en contrario, la recepción de la obra tendrá lugar dentro de los treinta días siguientes a la fecha de su terminación, acreditada en el certificado final de obra, plazo que se contará a partir de la notificación efectuada por escrito al promotor. La recepción se entenderá tácitamente producida si transcurridos treinta días desde la fecha indicada el promotor no hubiera puesto de manifiesto reservas o rechazo motivado por escrito.

5. El cómputo de los plazos de responsabilidad y garantía establecidos en esta Ley se iniciará a partir de la fecha en que se suscriba el acta de recepción, o cuando se entienda ésta tácitamente producida según lo previsto en el apartado anterior".

Artículo 7 de la LOE ("Documentación de la obra ejecutada"):

"Una vez finalizada la obra, el proyecto, con la incorporación, en su caso, de las modificaciones debidamente aprobadas, será facilitado al promotor por el director de obra para la formalización de los correspondientes trámites administrativos.

A dicha documentación se adjuntará, al menos, el acta de recepción, la relación identificativa de los agentes que han intervenido durante el proceso de edificación, así como la relativa a las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones, de conformidad con la normativa que le sea de aplicación".

Artículo 12 de la LOE ("El director de obra"):

"1. El director de obra es el agente que, formando parte de la dirección facultativa, dirige el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medioambientales, de conformidad con el proyecto que la define, la licencia de edificación y demás autorizaciones preceptivas y las condiciones del contrato, con el objeto de asegurar su adecuación al fin propuesto.

2. Podrán dirigir las obras de los proyectos parciales otros técnicos, bajo la coordinación del director de obra.

3. Son obligaciones del director de obra:

a) Estar en posesión de la titulación académica y profesional habilitante de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico, según corresponda y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión. En caso de personas jurídicas, designar al técnico director de obra que tenga la titulación profesional habilitante.

En el caso de la construcción de edificios para los usos indicados en el grupo a) del apartado 1 del artículo 2, la titulación académica y profesional habilitante será la de arquitecto.

Cuando las obras a realizar tengan por objeto la construcción de las edificaciones indicadas en el grupo b) del apartado 1 del artículo 2, la titulación habilitante, con carácter general, será la de ingeniero, ingeniero técnico o arquitecto y vendrá determinada por las disposiciones legales vigentes para cada profesión, de acuerdo con sus especialidades y competencias específicas.

Cuando las obras a realizar tengan por objeto la construcción de las edificaciones indicadas en el grupo c) del apartado 1 del artículo 2, la titulación habilitante será la de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico y vendrá determinada por las disposiciones legales vigentes para cada profesión, de acuerdo con sus especialidades y competencias específicas.

Idénticos criterios se seguirán respecto de las obras a las que se refieren los apartados 2.b) y 2.c) del artículo 2 de esta Ley.

b) Verificar el replanteo y la adecuación de la cimentación y de la estructura proyectadas a las características geotécnicas del terreno.

c) Resolver las contingencias que se produzcan en la obra y consignar en el Libro de Ordenes y Asistencias las instrucciones precisas para la correcta interpretación del proyecto.

d) Elaborar, a requerimiento del promotor o con su conformidad, eventuales modificaciones del proyecto, que vengan exigidas por la marcha de la obra siempre que las mismas se adapten a las disposiciones normativas contempladas y observadas en la redacción del proyecto.

e) Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de obra y el certificado final de obra, así como conformar las certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas, con los visados que en su caso fueran preceptivos.

f) Elaborar y suscribir la documentación de la obra ejecutada para entregarla al promotor, con los visados que en su caso fueran preceptivos.

g) Las relacionadas en el artículo 13, en aquellos casos en los que el director de la obra y el director de la ejecución de la obra sea el mismo profesional, si fuera ésta la opción elegida, de conformidad con lo previsto en el apartado 2.a) del artículo 13".

Artículo 13 de la LOE ("El director de la ejecución de la obra"):

"1. El director de la ejecución de la obra es el agente que, formando parte de la dirección facultativa, asume la función técnica de dirigir la ejecución material de la obra y de controlar cualitativa y cuantitativamente la construcción y la calidad de lo edificado.

2. Son obligaciones del director de la ejecución de la obra:

2. Para la autorización e inscripción de escrituras de declaración de obra nueva en construcción, se aportarán la preceptiva licencia urbanística y la certificación expedida por técnico competente, acreditativa de que la descripción de la obra nueva se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia. La terminación de la obra se deberá hacer constar mediante acta notarial que incorporará la certificación a que se refiere el apartado 1.b)²⁷⁰.

a) *Estar en posesión de la titulación académica y profesional habilitante y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión. En caso de personas jurídicas, designar al técnico director de la ejecución de la obra que tenga la titulación profesional habilitante.*

Cuando las obras a realizar tengan por objeto la construcción de edificios para los usos indicados en el grupo a) del apartado 1 del artículo 2, la titulación académica y profesional habilitante será la de arquitecto técnico. Será ésta, asimismo, la titulación habilitante para las obras del grupo b) que fueran dirigidas por arquitectos.

En los demás casos la dirección de la ejecución de la obra puede ser desempeñada, indistintamente, por profesionales con la titulación de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico.

b) *Verificar la recepción en obra de los productos de construcción, ordenando la realización de ensayos y pruebas precisas.*

c) *Dirigir la ejecución material de la obra comprobando los replanteos, los materiales, la correcta ejecución y disposición de los elementos constructivos y de las instalaciones, de acuerdo con el proyecto y con las instrucciones del director de obra.*

d) *Consignar en el Libro de Órdenes y Asistencias las instrucciones precisas.*

e) *Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de obra y el certificado final de obra, así como elaborar y suscribir las certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas.*

f) *Colaborar con los restantes agentes en la elaboración de la documentación de la obra ejecutada, aportando los resultados del control realizado".*

²⁷⁰ **Artículo 28 del TRLSRU ("Declaración de obra nueva"):**

"1. Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, los notarios exigirán, para su testimonio, la aportación del acta 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".

Artículo 45 del RD1093/97 ("Inscripción de obras nuevas"):

"Los edificios o mejoras de los mismos que por accesión se incorporan a la finca, cuando se ejecuten conforme a la ordenación urbanística aplicable, serán inscribibles en el Registro de la Propiedad en virtud de los títulos previstos por la legislación hipotecaria. A tal efecto, deberá constar en los mismos, al menos, el número de plantas, la superficie de parcela ocupada, el total de los metros cuadrados edificadas, y, si en el proyecto aprobado se especifica, el número de viviendas, apartamentos, estudios, despachos, oficinas o cualquier otro elemento que sea susceptible de aprovechamiento independiente".

Artículo 46 del RD1093/97 ("Requisitos para la inscripción del título"):

"Para inscribir los títulos comprendidos en el artículo anterior será necesario el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Que se acredite la obtención de la licencia que corresponda, salvo que legalmente no fuere exigible.
2. Si el edificio estuviere en construcción, que se acredite por el técnico a que se refiere el artículo 50 que la descripción de la obra nueva, en cuanto a los extremos comprendidos en el artículo anterior, se ajusta al proyecto para el que, en su caso, se obtuvo la licencia.
3. Si el edificio se declarara concluido, el certificado deberá acreditar, además de lo previsto en los números anteriores, que la obra ha finalizado y que se ajusta, en cuanto a dichos extremos, al proyecto correspondiente".

Artículo 47 del RD1093/97 ("Título y nota marginal de finalización de la obra declarada en construcción"):

"Cuando la obra se hubiere declarado e inscrito en construcción, se aplicarán las siguientes reglas:

1. Su finalización deberá hacerse constar por nota al margen de la inscripción. Dicha nota se practicará en virtud de acta notarial en la que cualquiera de los legitimados, conforme a lo dispuesto en este artículo, acrediten dicha finalización mediante incorporación de la certificación referida en el apartado 3 del artículo anterior.
2. Será inscribible el acta a que se refiere el párrafo anterior cuando hubiese sido requerido su otorgamiento por el titular registral o por las siguientes personas:
 - a) Aquella que hubiere declarado la obra nueva en construcción, aun cuando hubiese transmitido el dominio en todo o en parte.
 - b) Si la finca perteneciese a varios titulares en pro indiviso, los que reúnan la mayoría necesaria para realizar actos de administración.
 - c) El presidente de la junta de propietarios, si el edificio se hubiese constituido en régimen de propiedad horizontal.
 - d) Cualquiera de los cónyuges, si el inmueble estuviese atribuido a su sociedad conyugal".

Artículo 48 del RD1093/97 ("Incorporación o testimonio notarial de documentos complementarios"):

"Para la inscripción registral de los títulos por los que se declare la obra nueva, o su terminación, será necesario que la incorporación de documentos complementarios se sujete a las siguientes reglas:

1. En las escrituras de declaración de obra nueva habrá de testimoniarse literalmente la licencia concedida.
2. En caso de que la concesión de la licencia tenga lugar por acto presunto, se incorporarán a la escritura, en original o por testimonio:
 - a) La certificación administrativa del acto presunto.
 - b) En caso de que no se hubiere expedido esta última, el escrito de solicitud de la licencia y, en su caso, el de denuncia de la mora, el escrito de solicitud de la certificación del acto presunto, todos ellos sellados por la Administración actuante, y la manifestación expresa del declarante de que, en los plazos legalmente establecidos para la concesión de la licencia solicitada y para la expedición de la certificación del acto presunto, no se le ha comunicado por la Administración la correspondiente resolución denegatoria de la licencia solicitada ni tampoco se le ha expedido la certificación del acto presunto".

Artículo 49 del RD1093/97 ("Certificado del técnico"):

"La justificación por técnico competente de los extremos a que se refieren los artículos anteriores podrá hacerse:

1. Por comparecencia del técnico en el mismo acto del otorgamiento de la escritura o autorización del acta que, en cada caso, proceda.
2. Por incorporación a la matriz de la escritura o del acta de previa certificación del técnico, con firma legitimada notarialmente, que contenga la descripción de la obra nueva, coincidente con la del propio título en cuanto a los extremos que deben acreditarse.
3. Por la presentación de la certificación del técnico, con el carácter de documento complementario del título inscribible. En este caso, la firma del certificado debe ser objeto de legitimación notarial, y en su contenido se deberá hacer expresa referencia a la descripción de la obra en construcción o finalizada objeto de la escritura o del acta, así como el nombre del Notario autorizante, fecha del documento y número del protocolo".

Artículo 50 del RD1093/97 ("Técnico competente"):

"A los efectos de lo dispuesto en este capítulo, se tendrá por técnico competente:

1. El que por sí solo o en unión de otros técnicos hubiere firmado el proyecto para el que se concedió la licencia de edificación.
2. El que por sí solo o en unión de otros tuviere encomendada la dirección de la obra.
3. Cualquier otro técnico, que mediante certificación de su colegio profesional respectivo, acredite que tiene facultades suficientes.
4. El técnico municipal del Ayuntamiento competente que tenga encomendada dicha función".

Artículo 51 del RD1093/97 ("Inscripción de títulos que tengan por objeto la obra declarada en construcción"):

"Cuando en el asiento no constare la terminación de la obra nueva, los títulos que tengan por objeto el edificio o alguno de sus pisos o locales, se inscribirán con la descripción resultante de aquél, haciendo constar el Registrador en la nota de despacho que la

3. Con ocasión de la autorización de escrituras públicas que afecten a la propiedad de fincas, ya sean parcelas o edificaciones, el Notario o la Notaria podrá solicitar de la Administración Pública competente información telemática, o en su defecto cédula o informe escrito expresivo de su situación urbanística, de los deberes y obligaciones a cuyo cumplimiento estén afectas así como especialmente de su situación de fuera de ordenación o asimilada, de las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico que pudieran alcanzarles²⁷¹.

obra está pendiente de que se practique la nota registral de su finalización, único medio de dar publicidad «erga omnes» del cumplimiento de lo prevenido en la licencia correspondiente".

Artículo 52 del RD1093/97 ("Reglas aplicables a otras construcciones"):

"Podrán inscribirse por el Registrador de la Propiedad las declaraciones de obra nueva correspondientes a edificaciones terminadas en las que concurran los siguientes requisitos:

- a) Que se pruebe por certificación del Catastro o del Ayuntamiento, por certificación técnica o por acta notarial, la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título.*
- b) Que dicha fecha sea anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante.*
- c) Que no conste del Registro la práctica de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca que haya sido objeto de edificación".*

Artículo 53 del RD1093/97 ("Requisitos de los títulos de constitución de propiedad horizontal"):

"Para inscribir los títulos de división horizontal o de modificación del régimen ya inscrito, se aplicarán las siguientes reglas:

- a) No podrán constituirse como elementos susceptibles de aprovechamiento independiente más de los que se hayan hecho constar en la declaración de obra nueva, a menos que se acredite, mediante nueva licencia concedida de acuerdo con las previsiones del planeamiento urbanístico vigente, que se permite mayor número. No será de aplicación lo dispuesto en este número a las superficies destinadas a locales comerciales o a garajes, salvo que del texto de la licencia resulte que el número de locales comerciales o de plazas de garaje constituye condición esencial de su concesión.*
- b) Cuando el objeto de la transmisión sea una participación indivisa de finca destinada a garajes, que suponga el uso y disfrute exclusivo de una zona determinada, deberá incluirse en el título la descripción pormenorizada de la misma, con fijación de su número de orden, linderos, dimensiones perimetrales y superficie útil, así como la descripción correspondiente a los elementos comunes".*

Artículo 54 del RD1093/97 ("Notificaciones que ha de realizar el Registrador de la Propiedad"):

"Los Registradores de la Propiedad darán cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas en los supuestos comprendidos en los artículos 48.2 y 52, párrafo a), inciso segundo, y harán constar en la inscripción y en la nota de despacho la práctica de dicha notificación".

Artículo 55 del RD1093/97 ("Calificación registral"):

"Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, el cumplimiento de lo establecido en este Reglamento para la inscripción de declaraciones de obra nueva, de tal forma que los documentos que no reúnan los requisitos exigidos no serán inscribibles, sin perjuicio de lo dispuesto, sobre publicidad registral de la irregularidad urbanística, en la legislación aplicable en cada caso".

²⁷¹**Artículo 27 del TRLSRU ("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".

Dicha información, recibida con antelación suficiente, será incluida por el Notario o la Notaria autorizante en la correspondiente escritura, informando de su contenido a las personas otorgantes.

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

Número 3 del artículo 176 introducido por el apartado 42 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

Artículo 177 Inscripción en el Registro de la Propiedad de actos administrativos

1. Podrán hacerse constar en el Registro de la Propiedad, en la forma y con los efectos dispuestos por la legislación reguladora de éste, y sin perjuicio de los actos inscribibles conforme a los preceptos de la legislación estatal, los actos administrativos siguientes²⁷²:

²⁷²Artículo 65 del TRLSRU ("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 del TRLSRU ("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 del TRLSRU ("Clases de asientos"):

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COAATGR

Página 309

"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 28 del RDU ("Coordinación y colaboración con el Registro de la Propiedad"):

"1. Las administraciones competentes procurarán la coordinación de su acción administrativa con el Registro de la Propiedad, mediante la utilización de los mecanismos establecidos en la legislación hipotecaria para la constancia registral de actos de naturaleza urbanística. En particular, podrán hacerse constar en el Registro de la Propiedad, en la forma y con los efectos dispuestos por la legislación reguladora de este, y sin perjuicio de los actos inscribibles conforme a los preceptos de la legislación estatal, los actos administrativos siguientes:

a) La aprobación de convenios urbanísticos cuando supongan la alteración de la descripción registral, del dominio o de cualquier otro derecho real de la finca o fincas objeto del mismo.

b) La resolución que comporte que construcciones o edificaciones e instalaciones determinadas queden en la situación legal de fuera de ordenación.

c) La constitución de parcelas, solares, construcciones o edificaciones en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución.

d) Las resoluciones dictadas como consecuencia del incumplimiento de deberes legales y obligaciones inherentes a los sistemas de actuación.

e) La orden de cese o de demolición de los usos y obras justificadas de carácter provisional.

f) La suspensión de actos de construcción o edificación, instalación o de uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, que se ejecuten, realicen o desarrollen sin licencia u orden de ejecución, o contraviniendo las condiciones señaladas en una u otra.

g) La suspensión de la eficacia de licencias u órdenes de ejecución y la paralización de las obras que estén ejecutándose a su amparo.

h) La iniciación del procedimiento de revisión de licencias y órdenes de ejecución.

i) Las sentencias que hayan declarado la nulidad, así como la anulación administrativa de licencias u órdenes de ejecución.

j) El acuerdo de reposición de la realidad física alterada a su estado originario, incluida la demolición y reconstrucción.

k) El acuerdo de inicio y en su caso la resolución de los procedimientos de protección y restauración de la legalidad así como de los procedimientos sancionadores por infracción urbanística.

l) La declaración de asimilación a la situación legal de fuera de ordenación a la que hace referencia el artículo 53 del presente Reglamento, reflejando literalmente las condiciones a las que se sujetan las mismas.

ll) Las condiciones especiales de concesión de licencias o de otras autorizaciones administrativas, reflejando literalmente las condiciones a las que se sujetan las mismas, así como de las declaraciones municipales de innecesariedad, que hayan de cumplirse en la finca a la que afectan, con arreglo a las Leyes o a los Planes.

m) Las licencias relativas a usos y obras provisionales.

n) La declaración de ruina.

ñ) La inscripción en el Registro de solares.

2. El acceso al Registro de la Propiedad a que se refiere el apartado anterior se instará por la Administración actuante, la cual también requerirá o, en su caso, autorizará las correspondientes cancelaciones cuando los actos administrativos hayan dejado de surtir efecto.

A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, el Secretario del Ayuntamiento o funcionario habilitado para ello, expedirá certificación del contenido íntegro del acto administrativo en la forma prevista por la normativa registral.

3. Los Registradores de la Propiedad deberán comunicar a la Consejería competente en materia de urbanismo las solicitudes de inscripción registral de parcelaciones con licencia o declaración de innecesariedad cuando éstas pudieran ser contrarias a la ordenación urbanística y territorial.

4. Podrán celebrarse protocolos generales o convenios de colaboración entre las Administraciones Públicas competentes y la Administración General del Estado, al objeto del establecimiento de programas de colaboración específica así como la intensificación del intercambio de información y experiencia entre la función notarial y registral y la Inspección urbanística, y promover la formación en beneficio del cumplimiento de la legalidad urbanística".

Artículo 67 del RD1093/97 ("Anotación preventiva por interposición de recurso contencioso-administrativo"):

"El que promoviere recurso contencioso-administrativo contra los actos de la Administración pública que tengan por objeto la aprobación definitiva de los planes de ordenación, de sus instrumentos de ejecución o de licencias, podrá solicitar, con el escrito de interposición o después, si existiere justificación suficiente, que se tome anotación preventiva sobre fincas concretas y determinadas que resulten afectadas por el acto impugnado, ofreciendo indemnización por los perjuicios que pudieran seguirse en caso de ser desestimado el recurso, de tal forma que la falta de la caución que, en su caso, exija el Tribunal para evitar daños al titular de la finca o derecho anotado, impedirá la práctica de la anotación".

Artículo 68 del RD1093/97 ("Tramitación de la solicitud de la anotación"):

"La solicitud de la anotación, acompañada de certificación registral de dominio y cargas, se substanciará por los trámites establecidos en la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Será requisito para la práctica del asiento el haber oído, en

todo caso, al titular registral de la finca y a los que según la certificación sean titulares de derechos y cargas que consten en ésta, así como la prestación de la caución a que se refiere el artículo anterior".

Artículo 69 del RD1093/97 ("Título para la anotación"):

"La anotación se practicará en virtud de mandamiento judicial en el que se consigne literalmente la resolución dictada y que se ha prestado, en su caso, la caución correspondiente".

Artículo 70 del RD1093/97 ("Anotación preventiva de la demanda"):

"La demanda interpuesta en el procedimiento será también anotable en los términos previstos en los artículos anteriores".

Artículo 71 del RD1093/97 ("Efectos de la sentencia que ponga fin al procedimiento jurisdiccional"):

"La sentencia firme que ponga fin al procedimiento contencioso-administrativo en el que se hubiera ordenado la anotación preventiva producirá los siguientes efectos:

1. Será título bastante para practicar los asientos dispuestos en ella.
2. Cuando de la sentencia resulte la creación, modificación o extinción del dominio o de algún derecho real inscribible, se practicarán los asientos pertinentes en la forma establecida por el artículo 198 del Reglamento Hipotecario. Dicho artículo será de aplicación también respecto de la cancelación de asientos contradictorios practicados en virtud de títulos de fecha anterior a la anotación preventiva, cuando la titularidad de los derechos proceda de actos sujetos al control de los Juzgados y Tribunales contencioso-administrativos, en cuyo caso, a efectos de la cancelación de los asientos originados por los títulos a que se refiere este artículo, se resolverá en este orden jurisdiccional lo que proceda en trámite de ejecución de sentencia, previa citación de los titulares de los derechos afectos por la posible cancelación.
3. Cuando de la sentencia no resulte la creación, modificación o extinción del dominio o de algún derecho real, o la modificación de la descripción de las fincas sobre las que se hubiese practicado, la propia sentencia será título bastante para la cancelación de la anotación".

Artículo 72 del RD1093/97 ("Prórroga y cancelación de la anotación"):

"La duración, prórroga y las demás cuestiones no especialmente previstas en los artículos anteriores, se regirán por lo establecido en la legislación hipotecaria para la anotación preventiva de demanda".

Artículo 73 del RD1093/97 ("Duración y efectos de las notas marginales"):

"Salvo que expresamente se establezca otra cosa, las notas marginales reguladas en el presente Reglamento tendrán vigencia indefinida.

Tales notas no surtirán otro efecto que el de dar a conocer, a quien consulte el contenido del Registro de la Propiedad, la situación urbanística de la finca en el momento a que se refiera el título que las origine, salvo los casos en que la legislación aplicable prevea un efecto distinto".

Artículo 74 del RD1093/97 ("Nota marginal de condiciones impuestas sobre determinadas fincas"):

"Cuando con ocasión de la concesión de licencias o de autorización de otras resoluciones administrativas, se impongan condiciones que han de cumplirse en la finca a la que afectan, con arreglo a las Leyes o a los Planes, tales condiciones podrán hacerse constar por el Registrador de la Propiedad mediante nota marginal.

1. La nota marginal se tomará en virtud de instancia del titular de la finca a la que se acompañe certificación administrativa en la que conste literalmente el acuerdo adoptado.
2. En la misma se transcribirá literalmente el acuerdo que da lugar a su práctica y se especificará que no produce otro efecto que el previsto en el artículo anterior.
3. La nota marginal podrá cancelarse:
 - a) En virtud de certificación administrativa de la que conste que se han cumplido las condiciones impuestas o de solicitud del titular a la que se acompañe aquélla o la documentación acreditativa del acuerdo obtenido por acto presunto, conforme a lo dispuesto en la Ley.
 - b) Cuando la licencia sometida a condición impusiere cualquier tipo de deberes al titular de la finca y no señalare plazo de cumplimiento de los mismos, ni tampoco fuere la condición de naturaleza definitiva, la nota se cancelará por caducidad transcurridos cuatro años desde su fecha. En caso de que en la licencia se hubiere señalado plazo, la caducidad de la nota se producirá transcurridos dos años a contar desde la fecha de cumplimiento de aquél".

Artículo 75 del RD1093/97 ("Nota marginal de la declaración de ilegalidad de la licencia de edificación"):

"Cuando la licencia de edificación, a cuyo amparo haya sido realizada una obra nueva, sea posteriormente declarada ilegal, por contravenir la ordenación urbanística aplicable, se hará constar por nota marginal. La nota se tomará en virtud de certificación de la resolución administrativa firme, o, en su caso, de la sentencia, en las que se declare la ilegalidad de la licencia y que el titular registral ha sido citado en el procedimiento".

Artículo 76 del RD1093/97 ("Nota marginal acreditativa de la concesión de licencias para obras y usos provisionales"):

"La concesión de las licencias para usos y obras de carácter provisional y para los edificios fuera de ordenación, se harán constar en el Registro de la Propiedad mediante nota al margen de la última inscripción de dominio de la finca correspondiente. La nota se tomará a solicitud del titular registral, o con su audiencia a requerimiento de la Administración actuante, a la que se acompañe certificación literal del acuerdo de concesión de la licencia y en ella se expresará, a la vista de la certificación administrativa, el deber de demolición de las edificaciones cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización en su caso, y con las demás consecuencias previstas en la legislación urbanística".

Artículo 77 del RD1093/97 ("Nota marginal acreditativa de la adquisición del aprovechamiento urbanístico"):

"La adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación en cada finca determinada, como consecuencia del cumplimiento por su titular de los requisitos establecidos por la legislación urbanística aplicable, se podrá hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de su última inscripción de dominio, a la que se aplicarán las siguientes reglas:

- a) La aprobación de convenios urbanísticos cuando supongan la alteración de la descripción registral, del dominio o de cualquier otro derecho real de la finca o fincas objeto del mismo.
- b) La resolución que comporte que construcciones o edificaciones e instalaciones determinadas queden en la situación legal de fuera de ordenación.
- c) La constitución de parcelas, solares, construcciones o edificaciones en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución.
- d) Las resoluciones dictadas como consecuencia del incumplimiento de deberes legales y obligaciones inherentes a los sistemas de actuación.
- e) La orden de cese o de demolición de los usos y obras justificadas de carácter provisional.
- f) La suspensión de actos de construcción o edificación, instalación o de uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, que se ejecuten, realicen o desarrollen sin licencia u orden de ejecución, o contraviniendo las condiciones señaladas en una u otra.
- g) La suspensión de la eficacia de licencias u órdenes de ejecución y la paralización de las obras que estén ejecutándose a su amparo.
- h) La iniciación del procedimiento de revisión de licencias u órdenes de ejecución.
- i) La ejecución de sentencias que hayan declarado la nulidad, así como la anulación administrativa de licencias u órdenes de ejecución.
- j) El acuerdo de reposición de la realidad física alterada a su estado originario, incluida la demolición y/o reconstrucción.

2. El acceso al Registro de la Propiedad a que se refiere el apartado anterior se instará por la Administración actuante, la cual también requerirá o, en su caso, autorizará las correspondientes cancelaciones cuando los actos administrativos hayan dejado de surtir efecto.

3. A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, el Secretario del Ayuntamiento o funcionario habilitado para ello expedirá certificación del contenido íntegro del acto administrativo.

Artículo 178 Información y publicidad en obras

1. El asiento se practicará por traslado del acuerdo de la Administración actuante, mediante certificación del mismo, o por solicitud del interesado a la que se acompañará la expresada certificación, con descripción de la finca de que se trate. Cuando el acuerdo de la Administración actuante se obtuviere por acto presunto, a la solicitud de la nota marginal se acompañará la documentación que acredite la adquisición conforme a lo dispuesto en la Ley.

2. A los efectos del contenido del dominio inscrito sobre la finca, los terceros adquirentes del mismo quedarán subrogados en los derechos y deberes urbanísticos resultantes del aprovechamiento que ha sido objeto de la nota marginal según el plan que en cada caso sea aplicable.

3. En caso de declaración administrativa de incumplimiento de deberes urbanísticos por el titular de una finca sujeta a derecho de hipoteca, el acreedor hipotecario podrá ejercitar las facultades que por menoscabo de la garantía le atribuya la legislación vigente. Además, el Juez, conforme a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, a instancia del titular del crédito, podrá conceder a éste la administración y posesión interina de la finca, con la posibilidad de subrogarse en el cumplimiento de los deberes urbanísticos, si así se hubiere pactado en el título de constitución del gravamen".

1. Reglamentariamente se determinará el medio, las características y el alcance de la información necesaria que se ha de contener en las respectivas obras, su desarrollo y agentes que intervienen, en orden a garantizar el efectivo y preciso reconocimiento por los ciudadanos en general de que las mismas cuentan con la preceptiva aprobación, autorización o licencia, así como el ejercicio de sus derechos por los consumidores y usuarios²⁷³.

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

CAPÍTULO IV

La inspección urbanística

Artículo 179 Naturaleza y funciones de la inspección

²⁷³Artículo 29 del RDUa ("Información y publicidad en obras"):

"1. En toda obra se colocará un panel de material apropiado con la siguiente información:

- a) Emplazamiento de la obra.
- b) Promotor de la obra.
- c) Denominación descriptiva de la obra.
- d) Propietarios del solar o de los terrenos.
- e) Empresa constructora, subcontratista, autor del proyecto, dirección facultativa y coordinador de seguridad y salud.
- f) Número de expediente, fecha de la licencia u orden de ejecución o tratándose de una obra pública exenta de ésta, del acuerdo de aprobación del correspondiente proyecto.
- g) Instrumento de planeamiento que se ejecuta.
- h) Fecha de inicio y terminación de las obras.

Es responsabilidad del promotor el cumplimiento de esta obligación y que la información sea veraz y esté actualizada.

2. El cartel informativo debe ubicarse en el acceso a las obras, en lugar visible desde la vía pública, y sin riesgo para la seguridad vial o para terceros. Se instalarán sobre los cerramientos provisionales en alineación de parcelas en obras y sin uso, o sobre los cajones de obras de edificación, sin que sobresalgan de su plano más de diez centímetros.

3. Asimismo, será obligatorio disponer de una copia de la licencia municipal u orden de ejecución en el lugar en el que se ejecuten las obras, así como ejemplar de la documentación técnica o proyecto en base a la cual haya sido otorgada aquella y, en su caso, se imponga su ejecución.

4. En los carteles se hará constar la información que deba figurar según disponga la normativa sectorial correspondiente, y en los de obras financiadas con fondos públicos, se indicarán además el importe del presupuesto de la obra y las Administraciones públicas que concurren en caso de cofinanciación.

5. Respetando lo establecido en los apartados anteriores, la forma, dimensiones y demás características del cartel informativo podrán ser reguladas por las Ordenanzas municipales, en función de las dimensiones y características de la obra de que se trate. Deberán también respetarse las exigencias que resulten aplicables, de acuerdo con la normativa de protección de patrimonio histórico.

6. Terminada la obra deberá procederse a la retirada de la información y sus soportes restituyendo, en su caso, la realidad física alterada por la colocación de la información, siendo responsabilidad del promotor el cumplimiento de estas obligaciones.

Será presupuesto para el otorgamiento de la licencia de ocupación o utilización del inmueble objeto de la licencia, el cumplimiento de lo señalado en el párrafo anterior, adoptándose, en su caso, las órdenes de ejecución que procedan.

En caso de incumplimiento de lo señalado en el primer párrafo, tales actuaciones serán realizadas de forma subsidiaria por los servicios municipales que correspondan, pudiendo el Ayuntamiento repercutir los gastos que ello ocasione al promotor, por cualquiera de los medios legalmente establecidos. Todo ello al margen de las responsabilidades que pudieran exigirse.

7. La publicidad de las obras por cualquier medio, incluidos internet y demás medios informáticos, no podrá contener indicación alguna disconforme con la ordenación urbanística ni susceptible de inducir a error a los adquirentes sobre las restantes condiciones urbanísticas de ejecución, debiendo incluirse, de forma obligatoria, las cargas derivadas de la ordenación urbanística y los requisitos y condiciones a los cuales está sujeta la aprobación de los referidos instrumentos de planeamiento.

8. Los nuevos desarrollos urbanísticos deberán ser publicitados mediante un cartel informativo que, a tal efecto, se deberá colocar en un lugar preeminente de los terrenos en cuestión. Dicho cartel indicará:

- a) La fecha de aprobación definitiva del instrumento o instrumentos de planeamiento urbanístico que los legitiman.
- b) El órgano urbanístico que los aprobó.

c) Y que los instrumentos de planeamiento indicados y los proyectos que los desarrollan, se encuentran depositados en el Ayuntamiento correspondiente para su consulta pública.

La publicidad por cualquier otro sistema de divulgación o difusión de los nuevos desarrollos urbanísticos deberá recoger los datos anteriormente señalados".

1. La inspección para la protección de la ordenación urbanística es una potestad dirigida a comprobar que los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación, instalación y de uso del suelo y del subsuelo se ajustan a la legislación y ordenación urbanística y, en particular, a lo dispuesto en esta Ley²⁷⁴.

2. Los municipios y la Consejería con competencias en materia de urbanismo deben desarrollar dichas funciones inspectoras en el ámbito de sus respectivas competencias, en el marco de su planificación y de la cooperación y colaboración interadministrativas.

3. En el ejercicio de sus funciones, los inspectores gozarán de plena autonomía y tendrán, a todos los efectos, la condición de agentes de la autoridad. Están facultados para requerir y examinar toda clase de documentos relativos al instrumento de planeamiento y su ejecución, comprobar la adecuación de los actos en realización a la legislación y ordenación urbanística aplicables y obtener la información necesaria para el cumplimiento de su cometido. Tanto las Administraciones Públicas como los particulares están obligados a prestarles la colaboración que precisen.

La negativa no fundada a facilitar la información solicitada por los inspectores, en especial la relativa al contenido y los antecedentes de los pertinentes actos administrativos, constituirá obstaculización del ejercicio de la potestad de inspección y tendrá la consideración de infracción administrativa, en su caso disciplinaria.

²⁷⁴Ver Cuadro número 8. Esquema sobre inspección urbanística según la LOUA.

Artículo 30 del RDUa ("Naturaleza y funciones de la inspección"):

"1. La inspección urbanística es una potestad dirigida a comprobar que los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación, instalación y de uso del suelo, del vuelo y del subsuelo, se ajustan a la ordenación territorial y urbanística y, en particular, a lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y en el presente Reglamento.

2. Los municipios y la Consejería con competencias en materia de urbanismo deberán desarrollar dichas funciones inspectoras en el ámbito de sus respectivas competencias, en el marco de su planificación y programación a través de los correspondientes Planes Municipales y Autonómicos de Inspección Urbanística y de la cooperación y colaboración interadministrativas.

La organización y funciones de la Inspección de la Administración autonómica se regulará por lo previsto en su normativa específica.

3. Las Diputaciones Provinciales podrán asistir a los municipios en el ejercicio de la inspección urbanística en relación con las infracciones urbanísticas cometidas en su ámbito territorial, en el marco de sus competencias, y de conformidad con lo previsto en la legislación de régimen local".

Artículo 30 bis del RDUa ("Planes Municipales de Inspección Urbanística"):

"1. Los municipios elaborarán y aprobarán Planes Municipales de Inspección Urbanística para el ejercicio programado de sus competencias propias en materia de disciplina urbanística sin perjuicio de la competencia de las Diputaciones Provinciales en materia de inspección y disciplina urbanística.

2. El Plan Municipal de Inspección Urbanística contendrá, al menos, la siguiente documentación:

a) Memoria informativa, que contendrá la relación de medios materiales y personales de los que dispone el municipio para el ejercicio de la disciplina urbanística, con indicación, en su caso, de las Administraciones Públicas, instituciones y demás sujetos que se estimen precisos para llevar a término el Plan.

b) Inventario, que contendrá para cada clase y categoría del suelo la relación de las edificaciones, asentamientos, parcelaciones y demás actuaciones que deben ser objeto de la potestad de disciplina urbanística o, en su caso, de legalización o reconocimiento, de conformidad con la normativa territorial y urbanística de aplicación.

c) Objetivos y estrategias y propuestas para la inspección basados en los datos suministrados por la Memoria Informativa y el Inventario.

d) Plan de etapas, que recoja el programa de actuación y fije los tiempos de realización de cada una de sus fases.

e) Programa de seguimiento y control de las intervenciones realizadas, permitiendo así la evaluación del cumplimiento del Plan.

3. Los Ayuntamientos regularán el procedimiento de formulación, aprobación y evaluación de los Planes Municipales de Inspección Urbanística, conforme a las normas establecidas por la legislación de Régimen Local y en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Artículo 30 bis introducido por el apartado 2.1 de la Disposición Final 1.ª del D [ANDALUCÍA] 2/2012, 10 enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía («B.O.J.A.» 30 enero). Vigencia: 29 febrero 2012".

Los inspectores ejercerán sus funciones provistos de un documento oficial que acredite su condición.

4. La inspección tiene como fines prioritarios²⁷⁵:

a) Velar por el cumplimiento de la ordenación urbanística.

b) Vigilar, investigar y controlar la actuación de todos los implicados en la actividad de ejecución y de edificación y uso del suelo, regulada en esta Ley, e informar y asesorar a los mismos sobre los aspectos legales relativos a la actividad inspeccionada.

²⁷⁵ **Artículo 31 del RDUa ("Fines de la inspección"):**

"La inspección tendrá como fines prioritarios:

- a) Velar por el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística.
- b) Vigilar, investigar y controlar la actuación de todos los implicados en la actividad de ejecución y de edificación y uso del suelo, vuelo y subsuelo, e informar y asesorar a los mismos sobre los aspectos legales relativos a la actuación inspeccionada.
- c) Denunciar cuantas anomalías observe en la aplicación o desarrollo de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.
- d) Informar a las Administraciones y autoridades competentes sobre la adopción de las medidas cautelares y definitivas que estime convenientes para el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística.
- e) Colaborar con las Administraciones competentes, los Órganos Judiciales y con el Ministerio Fiscal, en particular haciendo cumplir las medidas cautelares y definitivas que, para el cumplimiento de la ordenación urbanística, aquéllos hayan acordado.
- f) Desempeñar cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control le sean asignadas".

Artículo 32 del RDUa ("Facultades y deberes de los inspectores e inspectoras"):

"1. En el ejercicio de sus funciones, los inspectores e inspectoras gozarán de plena autonomía y tendrán, a todos los efectos, la condición de agentes de la autoridad, y estarán facultados para:

a) Entrar en el lugar objeto de inspección y permanecer en él. Cuando tal lugar constituya domicilio, el inspector o inspectora habrá de recabar el consentimiento de su titular o resolución judicial que autorice la entrada en el mismo. El personal de apoyo sólo podrá entrar libremente en los lugares inspeccionados cuando acompañe al personal inspector en el ejercicio de sus funciones. La identificación de los inspectores e inspectoras podrá efectuarse al inicio de la visita de comprobación o con posterioridad a dicho inicio, si así lo exigiera la eficacia de la actuación inspectora. Cuando la actuación lo requiera, el inspector o inspectora actuante podrá requerir la inmediata presencia de quien esté al frente de la obra o actividad inspeccionada en el momento de la visita.

b) Hacerse acompañar durante la visita por el personal de apoyo preciso para la actuación inspectora.

c) Proceder a practicar cualquier diligencia de investigación, examen o prueba que consideren necesario.

d) Recabar y obtener la información, datos o antecedentes con trascendencia para la función inspectora, respecto de quien resulte obligado a suministrarlos.

La información será facilitada por la persona o entidad requerida mediante certificación de la misma o mediante acceso del inspector o inspectora actuante, que podrá ser acompañado por el personal de apoyo preciso, a los datos solicitados en las dependencias de aquella, según se determine en el requerimiento, levantándose la correspondiente diligencia.

e) Adoptar, en supuestos de urgencia, las medidas provisionales que considere oportunas al objeto de impedir que desaparezcan, se alteren, oculten o destruyan pruebas, documentos, material informatizado y demás antecedentes sujetos a examen, en orden al buen fin de la actuación inspectora, de conformidad con lo previsto en el artículo 72 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

f) Proponer a las Administraciones y autoridades competentes para su adopción, las actuaciones o medidas que juzguen convenientes que favorezcan el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística.

g) Emitir los informes que procedan en relación con el cumplimiento de la normativa en materia territorial y urbanística.

2. La negativa no fundada o el retraso injustificado a facilitar la información solicitada por los inspectores e inspectoras constituirá obstaculización del ejercicio de la potestad de inspección y tendrá la consideración de infracción administrativa, en su caso disciplinaria. Lo anterior se entenderá sin perjuicio de las consecuencias que, en su caso, se derivaran en el orden penal.

3. Los inspectores y las inspectoras tendrán los siguientes deberes:

a) En el ejercicio de sus funciones, y sin merma del cumplimiento de sus deberes, observarán la máxima corrección con las personas inspeccionadas y procurarán perturbar en la menor medida posible el desarrollo de sus actividades.

b) Guardarán el debido sigilo profesional respecto de los asuntos que conozcan por razón de su cargo, así como sobre los datos, informes, origen de las denuncias o antecedentes de que hubieran tenido conocimiento en el desempeño de sus funciones.

c) Se abstendrán de intervenir en actuaciones de inspección, comunicándolo a su superior inmediato, cuando se den en ellos cualquiera de los motivos a que se refiere el artículo 28 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y quedarán afectados por el régimen general de incompatibilidades de la función pública.

d) Quedarán sujetos a los mismos deberes de sigilo respecto de lo que conozcan por razón de su puesto de trabajo.

4. Los inspectores y las inspectoras ejercerán sus funciones provistos de un documento oficial que acredite su condición".

c) Denunciar cuantas anomalías observe en la aplicación o desarrollo de los instrumentos de la ordenación urbanística.

d) Informar a las Administraciones y autoridades competentes sobre la adopción de las medidas cautelares y definitivas que juzgue convenientes para el cumplimiento de la ordenación urbanística.

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

Letra e) del número 4 del artículo 179 redactada por el apartado tres del artículo 28 de la Ley [ANDALUCÍA] 13/2005, 11 noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo («B.O.J.A.» 21 noviembre). Vigencia: 11 diciembre 2005

f) Desempeñar cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control le sean encomendadas, y aquéllas que le sean asignadas reglamentariamente.

Artículo 180 Visitas y actas de inspección

1. Toda parcelación, urbanización, construcción o edificación e instalación o cualquier otra de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo podrá ser visitada a efectos de su inspección en las ocasiones que se estimen oportunas. En caso de apreciación de indicios de la comisión de una posible infracción urbanística, el inspector se lo advertirá a la persona responsable, dejando constancia de dicha advertencia en el acta, y formulará propuesta de adopción de cuantas medidas resulten pertinentes²⁷⁶.

²⁷⁶Artículo 33 del RDUa ("Actas de inspección"):

"1. Las actas de inspección, que ostentan el carácter de documentos públicos, gozarán de presunción de veracidad respecto de los hechos reflejados en ellas que hayan sido constatados directamente por los inspectores e inspectoras, sin perjuicio de las pruebas que, en defensa de sus derechos o intereses, puedan señalar o aportar las personas interesadas.

2. En cada una de las unidades administrativas en las que se desarrollen funciones inspectoras se llevará un libro de las visitas de inspección efectuadas y un registro de las actas que con motivo de éstas se hayan extendido".

Artículo 34 del RDUa ("Contenido de las Actas de inspección"):

"1. Para la adecuada constancia del resultado de las actuaciones de inspección realizadas, el acta que se extienda con motivo de las mismas reflejará, los siguientes datos:

a) Fecha, hora y lugar de la actuación, así como número de acta.

b) Identificación y firma del personal inspector actuante, del personal de apoyo, y de las personas ante las cuales se extiendan.

c) Identificación, en la medida de lo posible, del inmueble o uso objeto de la inspección, de su titular o titulares, así como la de aquellas personas directamente relacionadas con el objeto de la inspección.

d) Motivo de la inspección.

e) Hechos sucintamente expuestos y elementos esenciales de la actuación inspectora realizada.

f) Las manifestaciones o aclaraciones realizadas por las personas ante las que se entiendan las actuaciones, o por sus representantes.

g) La diligencia de notificación.

2. Si de la inspección realizada no se observa ni detecta ninguna posible infracción respecto de la normativa urbanística, además de lo señalado en el apartado primero, se hará constar esta circunstancia y se entenderá la actuación objeto de la misma de conformidad con esta.

3. Cuando con motivo de la actuación inspectora se produjera la obstrucción a la misma por parte de la persona inspeccionada, su representante o por personas que tenga empleadas, además de lo señalado en el apartado primero, el acta de inspección reflejará la negativa, el obstáculo o resistencia, con expresión de las circunstancias en las que aquélla acontece.

4. Si como resultado de la actuación inspectora se apreciaran posibles infracciones de la normativa territorial y urbanística se detallarán los hechos constitutivos de la infracción presuntamente cometida, con expresión del precepto infringido, y de las sanciones y restantes consecuencias jurídicas que pudieran imponerse así como, en la medida de lo posible, la identificación de la persona presuntamente infractora, con referencia a la razón de su responsabilidad".

Artículo 35 del RDUa ("Formalización"):

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 316

2. Las actas de la inspección gozan de presunción de veracidad en cuanto a los hechos contenidos en las mismas.

3. En cada una de las unidades administrativas en las que se desarrollen funciones inspectoras se llevará un libro de las visitas de inspecciones efectuadas y un registro de las actas que con motivo de éstas se hayan extendido.

CAPÍTULO V

La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado

Sección Primera

Los actos en curso de ejecución sin licencia o contraviniendo sus condiciones

Artículo 181 Medida cautelar de suspensión

1. Cuando un acto de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación, o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que esté sujeto a cualquier aprobación o a licencia urbanística previas, se realice, ejecute o desarrolle sin dicha aprobación o licencia o, en su caso, sin orden de ejecución, o contraviniendo las condiciones de las mismas, la persona titular de la Alcaldía deberá ordenar, en todo o en la parte que proceda, la inmediata suspensión de las obras o el cese del acto o uso en curso de ejecución, realización o desarrollo, así como del suministro de cualesquiera servicios públicos. Esta medida se adoptará cuando se aprecie la concurrencia de las circunstancias anteriores, incluso con carácter previo al inicio del expediente de restablecimiento del orden jurídico perturbado²⁷⁷.

"1. Las actas se extenderán por triplicado y serán firmadas por el personal inspector actuante y, en su caso, por las personas ante las que se extiendan, quedando las mismas notificadas en dicho acto mediante entrega de copia del acta con levantamiento de la correspondiente diligencia de notificación.

2. La firma del acta no implica la aceptación de su contenido ni de la responsabilidad en la que pueda haber incurrido la persona presuntamente infractora, excepto cuando así lo hubiera reconocido expresamente en el acta.

3. En el supuesto de que la persona ante quien se cumplimente el acta se niegue a firmarla, o a recibir su copia, se hará constar este hecho mediante diligencia en la misma, con expresión de los motivos aducidos por el compareciente, especificando las circunstancias del intento de notificación, y en su caso, de la entrega.

4. La falta de firma de la diligencia de notificación del acta no exonerará de responsabilidad, ni destruirá su valor probatorio".

Ver Orden de 20 de abril de 2017, por la que se aprueba el Plan General de Inspección de Ordenación del Territorio y Urbanismo para el cuatrienio 2017-2020.

²⁷⁷ Artículo 36 del RDUa ("Actuaciones previas"):

"1. Antes de iniciar un procedimiento de protección de la legalidad urbanística, podrán realizarse las actuaciones previas necesarias para aclarar los hechos y determinar los presuntos responsables.

2. Estas actuaciones previas no interrumpirán el plazo de prescripción de las infracciones urbanísticas que se hayan podido cometer".

Artículo 37 del RDUa ("Deber de iniciación del procedimiento de protección de la legalidad urbanística"):

"1. La Administración competente tiene el deber de iniciar el procedimiento de protección de la legalidad urbanística si tiene conocimiento de cualquier acción u omisión que presuntamente vulnere la legalidad urbanística, una vez concluidas, en su caso, las actuaciones previas de averiguación de los hechos.

2. La iniciación se efectuará de oficio, por acuerdo del órgano competente, bien por propia iniciativa o como consecuencia de orden superior, a petición razonada de otros órganos, o por denuncia.

3. En los casos de indicios de delito o falta en el hecho que haya motivado el inicio del procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado, la Administración pública competente para resolver procederá conforme a lo previsto en el artículo 42 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo".

Artículo 38 del RDUa ("Carácter real de las medidas de protección de la legalidad urbanística"):

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 317

"De conformidad con el artículo 19 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, las medidas de protección de la legalidad urbanística tienen carácter real y alcanzan a los terceros adquirentes de los inmuebles objeto de tales medidas, dada su condición de subrogados por Ley en las responsabilidades contraídas por el causante de la ilegalidad urbanística".

Artículo 39 del RDUa ("Reglas generales de procedimiento"):

"1. Los ciudadanos y ciudadanas, así como cualquier Administración pública podrán denunciar cualquier hecho susceptible de constituir una infracción urbanística e instar a la Administración pública competente a la adopción de las medidas de protección de la legalidad y restauración del orden jurídico perturbado poniendo en su conocimiento los hechos. La Administración pública competente, una vez constatada la veracidad de los hechos denunciados, deberá proceder en los términos previstos por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y en el presente Reglamento.

2. El acuerdo de inicio del procedimiento de protección de la legalidad urbanística, que deberá emitirse previos los informes técnicos y jurídicos correspondientes, podrá incorporar las medidas provisionales que se requieran para proteger la realidad física y el orden jurídico perturbado y que asimismo permitan y no dificulten la ejecución, en su caso, de la restauración de la legalidad.

3. Se garantizará a las personas interesadas en los procedimientos de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado, el derecho a efectuar alegaciones, a proponer medios de prueba y el preceptivo trámite de audiencia previo a la propuesta de resolución.

4. Quienes se personen en el procedimiento para la protección de la legalidad urbanística tienen el deber de identificar, ante la Administración pública actuante, a otras personas interesadas que no hayan comparecido.

5. A los efectos señalados en los apartados anteriores, las actuaciones se seguirán contra la persona que aparezca como propietaria del inmueble afectado en el momento del inicio del procedimiento de restablecimiento de la legalidad. A estos efectos, y salvo prueba en contrario, la Administración actuante podrá considerar propietaria a la persona que figure como tal en los Registros Públicos que produzcan presunción de titularidad, o, en su defecto, a quien aparezca con tal carácter en registros fiscales, o al poseedor en concepto de dueño que lo sea pública y notoriamente.

Si durante el curso del procedimiento se produce la transmisión de la titularidad del inmueble afectado, dicho procedimiento deberá seguirse contra el adquirente, debiendo comunicar el anterior propietario a la Administración actuante el hecho de la transmisión, la identificación del adquirente y las circunstancias de la transmisión realizada.

Sin perjuicio de lo anterior, durante el curso del procedimiento, podrán personarse o deberán ser citadas en su caso otras personas que puedan ser titulares de intereses legítimos, individual o colectivo, que pudieran resultar afectadas por la resolución".

Artículo 40 del RDUa ("Determinación de la finalización de las obras o establecimiento de la existencia de actos de mero uso del suelo"):

"1. A los efectos del presente Reglamento, se considerará que unas obras amparadas por licencia están totalmente terminadas:

a) Cuando se trate de obras que cuenten con proyecto técnico, a partir de la fecha del visado del certificado final de obras, suscrito por el facultativo o facultativos competentes, y a falta de este documento, desde la fecha de notificación de la licencia de ocupación o utilización. Cuando se trate de obras promovidas por las Administraciones Públicas, a partir de la fecha del acta de recepción de las obras.

b) En los demás casos, desde que el titular de la licencia comunique al Ayuntamiento la finalización de las obras.

2. En el caso de las obras sin licencia será admisible para determinar su fecha de terminación cualquier medio de prueba. La carga de la prueba de su terminación corresponderá al titular de las obras quien, en su caso, deberá desvirtuar las conclusiones que resulten de las comprobaciones realizadas por los servicios técnicos correspondientes. Tales obras se considerarán terminadas cuando estén ultimadas y dispuestas a servir al fin previsto, sin necesidad de ninguna actuación material posterior referida a la propia obra, salvo las posibles obras de adaptación de algunos locales. Se considerarán igualmente terminadas cuando así lo reconozca de oficio el órgano que incoe el procedimiento, previo informe de los servicios técnicos correspondientes.

3. Para los supuestos de actos de mero uso del suelo, la constatación se dirigirá a la determinación de la permanencia, o no, del uso o aprovechamiento al que se refieran al tiempo de iniciarse las actuaciones administrativas de inspección".

Artículo 41 del RDUa ("Ejecución forzosa"):

"1. Cuando para la ejecución de la resolución que se dicte en el procedimiento para la protección de la legalidad urbanística se impusieran multas coercitivas, o se procediera a la ejecución subsidiaria de lo resuelto, el importe de las multas o el rescaramiento de los gastos devengados en la ejecución subsidiaria se exigirán conforme a lo previsto en las normas reguladoras del procedimiento recaudatorio en vía ejecutiva.

2. El importe de las multas coercitivas impuestas en el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere la ejecución subsidiaria de resolución adoptada, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras".

Artículo 56 del RD1093/97 ("Anotación preventiva de incoación de expedientes de disciplina urbanística"):

"La Administración legalmente competente, con el fin de asegurar el resultado de los expedientes de disciplina urbanística y la reposición de los bienes afectados al estado que tuvieran con anterioridad a la infracción, podrá acordar que se tome anotación preventiva de la incoación de dichos expedientes. La anotación sólo podrá practicarse sobre la finca en que se presuma cometida la infracción o incumplida la obligación de que se trate en cada caso".

Artículo 57 del RD1093/97 ("Título para practicar la anotación"):

"El título para practicar la anotación será la certificación expedida por el Secretario de la Administración competente en la que se hagan constar, además de las circunstancias previstas en el artículo 2.2, las siguientes:

1. Fecha del acuerdo y órgano que lo hubiere adoptado.

2. Que el acuerdo ha sido notificado al titular registral.

3. El objeto del expediente, su fecha de iniciación y la solicitud expresa de que se tome la anotación".

Artículo 58 del RD1093/97 ("Actuación del Registrador de la Propiedad. Certificación y nota de expedición"):

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 318

Número 1 del artículo 181 redactado por el apartado 43 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

"Practicada la anotación, el Registrador devolverá uno de los ejemplares con nota de haberse extendido el asiento al que acompañará certificación de dominio y cargas de la finca anotada, en la que se haga constar el domicilio de sus respectivos titulares, si éste constare del Registro. De la expedición de la certificación se tomará nota al margen de la última inscripción de dominio".

Artículo 59 del RD1093/97 ("Notificación de la anotación"):

"La Administración actuante notificará la adopción del acuerdo por el que fue ordenada la práctica de la anotación a todos los titulares del dominio y cargas, según la certificación expedida".

Artículo 60 del RD1093/97 ("Duración y prórroga de la anotación"):

"La anotación practicada tendrá un plazo de duración de cuatro años y podrá prorrogarse por un año más a instancia de la Administración que la hubiere solicitado".

Artículo 61 del RD1093/97 ("Prórroga de la anotación en caso de recurso contencioso-administrativo"):

"No obstante lo establecido en el artículo anterior, cuando se interpusiere recurso contencioso-administrativo contra el acuerdo que motivó la anotación preventiva, la Administración podrá solicitar al Tribunal que conozca del proceso que la anotación preventiva quede prorrogada hasta que haya recaído resolución administrativa firme en el procedimiento".

Artículo 62 del RD1093/97 ("Cancelación de la anotación preventiva antes de la terminación del expediente"):

"La anotación preventiva practicada por incoación del procedimiento sancionador podrá cancelarse antes de la terminación del expediente, cuando aquélla caduque, por solicitud de la Administración que la ordenó, cuando se disponga por resolución judicial, o cuando concluya el procedimiento sin resolución expresa sobre el fondo.

El título para practicar la cancelación será, según los casos:

1. La certificación administrativa del acuerdo en el que se ordene la cancelación o se declare sobreesido el expediente, o solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca anotada a la que se acompañe dicha certificación.

2. El mandamiento judicial dictado en ejecución de la sentencia o del auto en que se hubiese decretado la cancelación.

La cancelación se practicará sin perjuicio de la indemnización que, en su caso, pudiera corresponder al titular de la finca en el supuesto en que se declare injustificado el acuerdo que ordenó la práctica en la anotación cancelada".

Artículo 63 del RD1093/97 ("Efectos registrales de la terminación del expediente"):

"Cuando adquiera firmeza la resolución de la Administración a cuyo favor se hubiere tomado la anotación, por la que se declare la existencia de la infracción o el incumplimiento de las obligaciones correspondientes, se practicarán, según los casos, los siguientes asientos:

1. Si la resolución impusiere el deber de ceder fincas determinadas o partes concretas de las mismas, se practicará asiento de inscripción, siempre que la certificación correspondiente cumpliera con los requisitos establecidos en el artículo 2 de este Reglamento y el acuerdo no fuese susceptible de recurso jurisdiccional.

2. Si el acuerdo firme de la Administración actuante impusiera una sanción económica que diese lugar a procedimiento de apremio, se tomará, si se ordena, la anotación preventiva de embargo a que se refiere el artículo 66.

3. En los demás casos la terminación del expediente se hará constar por nota marginal, que producirá los efectos generales a que se refiere el artículo.

4. La certificación del acuerdo por el que se declare la terminación del expediente provocará, en todo caso, la cancelación de la anotación preventiva".

Artículo 64 del RD1093/97 ("Efectos registrales de la terminación del expediente en vía jurisdiccional"):

"Cuando el expediente administrativo hubiese sido recurrido en vía jurisdiccional, la sentencia, auto o resolución que ponga fin al procedimiento dará lugar a la práctica de los asientos que la misma ordene, en los términos y con los efectos previstos en el artículo 71 para las resoluciones judiciales que pongan fin al recurso contencioso-administrativo".

Artículo 65 del RD1093/97 ("Cancelación de los asientos practicados como consecuencia de la terminación del expediente"):

"La cancelación de los asientos practicados como consecuencia de la terminación del expediente, a que se refieren los artículos anteriores, podrá llevarse a efecto según los casos:

1. Cuando se trate de inscripciones éstas sólo podrán ser canceladas conforme a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria.

2. Cuando se trate de las notas marginales a que se refiere el artículo 63.3, su cancelación podrá obtenerse por acuerdo de la Administración, o en virtud de resolución judicial por las que se declaren la inexistencia de la infracción, la improcedencia de las órdenes de restauración del orden jurídico o de que ha tenido lugar el incumplimiento de los deberes correspondientes. También podrá practicarse por solicitud del titular registral a la que se acompañe la certificación del acuerdo de la Administración en el que resuelva la cancelación de la nota, o la documentación que acredite, conforme a lo dispuesto en la Ley, la obtención de dicho acuerdo por silencio positivo o, en su caso, la sentencia correspondiente".

Artículo 66 del RD1093/97 ("Anotación de embargo en caso de sanción económica"):

"En los expedientes que puedan dar lugar a la imposición de una sanción económica, la Administración actuante podrá solicitar la práctica de anotación preventiva de embargo, conforme a lo establecido en la legislación para el apremio a favor de la Hacienda Pública. En el caso de que se practicare la anotación a favor de una entidad urbanística colaboradora, será requisito previo que se acredite la constitución de la misma. Los efectos de la anotación preventiva de embargo se producirán desde su propia fecha, aunque previamente se hubiere practicado anotación preventiva de incoación de expediente de disciplina urbanística".

2. La notificación de la orden de suspensión²⁷⁸ podrá realizarse, indistintamente, al promotor, al propietario, al responsable o, en su defecto, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo, y esté relacionada con el mismo. Practicada la notificación, podrá procederse al precintado de las obras, instalaciones o uso.

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

Número 2 del artículo 181 redactado por el apartado cuatro del artículo 28 de la Ley [ANDALUCÍA] 13/2005, 11 noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo («B.O.J.A.» 21 noviembre). Vigencia: 11 diciembre 2005

3. Cuando la orden de suspensión notificada sea desatendida, podrá disponerse la retirada y el depósito de la maquinaria y los materiales de las obras, instalaciones o usos a que se refiere el

²⁷⁸ Artículo 42 del RDU ("Medida cautelar de suspensión"):

"1. Cuando un acto de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación, o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, que esté sujeto a cualquier aprobación o a licencia urbanística previa se realice, ejecute o desarrolle sin dicha aprobación o licencia o, en su caso, sin orden de ejecución, o contraviniendo las condiciones de las mismas, el Alcalde deberá ordenar, en todo o en la parte que proceda, la inmediata suspensión de las obras o el cese del acto o uso en curso de ejecución, realización o desarrollo, así como del suministro de cualesquiera servicios públicos.

2. La resolución por la que se ordenare la suspensión de los actos a los que se refiere el apartado anterior, que tendrá carácter inmediatamente ejecutivo, podrá notificarse, indistintamente, al promotor, al propietario, al responsable o, en su defecto, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo, y esté relacionada con el mismo. Cada uno de ellos debe cumplir la orden desde la recepción de la misma, en el ámbito de sus respectivas responsabilidades. No será preceptivo para la adopción de esta medida cautelar el trámite de audiencia previa, sin perjuicio de que en el procedimiento de restauración de la legalidad puedan presentarse las alegaciones que se estimen pertinentes.

3. Practicada la notificación a cualquiera de las personas citadas en el apartado anterior, podrá procederse al precintado de las obras, instalaciones o usos.

Del precinto se extenderá acta por el funcionario actuante presente en el acto y se procederá a la fijación de un escrito o adhesivo que describa el acto y las consecuencias de su incumplimiento. Para la ejecución material del precinto se podrá recabar la asistencia y cooperación de la policía local y otras fuerzas y cuerpos de seguridad.

4. De la orden de suspensión se dará traslado a las empresas suministradoras de servicios públicos, servicios esenciales y de interés general, así como en todo caso, a los relacionados en el artículo 175.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, con el objeto de que en el plazo máximo de cinco días desde la recepción de la orden, procedan a interrumpir la prestación de dichos servicios, que se mantendrá hasta que se les notifique expresamente el otorgamiento de la licencia urbanística o el levantamiento de la orden de suspensión. A estos efectos, bastará la identificación precisa del inmueble afectado.

5. Constatado el incumplimiento de la orden de suspensión, se podrá acordar la retirada de los materiales y de la maquinaria que se consideren necesarios, o cuando se trate de una demolición, acopio y preservación de todos los materiales y restos de la misma, que deban conservarse para su reconstrucción, a costa del promotor, propietario o responsable del acto, a quienes corresponderá asimismo, abonar los gastos de transporte, depósito y custodia que se produzcan. La resolución por la que se ordene la retirada o el acopio de materiales señalará el lugar de depósito o las medidas de protección de estos. La retirada de materiales y maquinaria requerirá la realización de inventario con carácter individualizado que se incorporará a la diligencia o acta que al efecto se extienda.

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

7. Los interesados serán responsables de adoptar las medidas estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas, así como la estabilidad de las obras o instalaciones objeto de la orden de suspensión. Asimismo, cuando se ordenase la suspensión de la demolición de una edificación se deberán preservar todos los materiales que deban conservarse para hacer posible la reconstrucción. La Administración pública que hubiera acordado la suspensión podrá dirigir a los interesados órdenes con el fin de asegurar dichos extremos, y de su incumplimiento se dará cuenta, en su caso, al Ministerio Fiscal a los efectos de la exigencia de la responsabilidad que proceda.

8. Una vez dictada resolución de suspensión de las citadas obras y actuaciones o en el mismo acuerdo adoptado en la resolución por la que se ordena la suspensión, en su caso, la Administración pública actuante, con los previos informes de los servicios competentes, deberá iniciar el procedimiento de protección de la legalidad urbanística que habrá de ser notificado al interesado".

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 320

apartado anterior, siendo por cuenta del promotor, propietario o responsable del acto los gastos de una y otro.

4. El incumplimiento de la orden de suspensión, incluida la que se traslade a las empresas suministradoras de servicios públicos, dará lugar, mientras persista, a la imposición de sucesivas multas coercitivas por períodos mínimos de diez días y cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras ejecutadas y, en todo caso y como mínimo, de 600 euros. Del incumplimiento se dará cuenta, en su caso, al Ministerio Fiscal²⁷⁹ a los efectos de la exigencia de la responsabilidad que proceda.

²⁷⁹Artículo 56 del TRLSRU ("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".

Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal

Rúbrica del Capítulo I del Título XVI del Libro II redactada por el apartado octogésimo noveno del artículo único de la L.O. 5/2010, de 22 de junio, por la que se modifica la L.O. 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal («B.O.E.» 23 junio). Vigencia: 23 diciembre 2010

CAPÍTULO PRIMERO:

("De los delitos sobre la ordenación del territorio y el urbanismo")

TÍTULO XVI:

("De los delitos relativos a la ordenación del territorio y el urbanismo, la protección del patrimonio histórico y el medio ambiente")

Artículo 319:

"1. Se impondrán las penas de prisión de un año y seis meses a cuatro años, multa de doce a veinticuatro meses, salvo que el beneficio obtenido por el delito fuese superior a la cantidad resultante en cuyo caso la multa será del tanto al triple del montante de dicho beneficio, e inhabilitación especial para profesión u oficio por tiempo de uno a cuatro años, a los promotores, constructores o técnicos directores que lleven a cabo obras de urbanización, construcción o edificación no autorizables en suelos destinados a viales, zonas verdes, bienes de dominio público o lugares que tengan legal o administrativamente reconocido su valor paisajístico, ecológico, artístico, histórico o cultural, o por los mismos motivos hayan sido considerados de especial protección.

2. Se impondrá la pena de prisión de uno a tres años, multa de doce a veinticuatro meses, salvo que el beneficio obtenido por el delito fuese superior a la cantidad resultante en cuyo caso la multa será del tanto al triple del montante de dicho beneficio, e inhabilitación especial para profesión u oficio por tiempo de uno a cuatro años, a los promotores, constructores o técnicos directores que lleven a cabo obras de urbanización, construcción o edificación no autorizables en el suelo no urbanizable.

3. En cualquier caso, los jueces o tribunales, motivadamente, podrán ordenar, a cargo del autor del hecho, la demolición de la obra y la reposición a su estado originario de la realidad física alterada, sin perjuicio de las indemnizaciones debidas a terceros de buena fe, y valorando las circunstancias, y oída la Administración competente, condicionarán temporalmente la demolición a la constitución de garantías que aseguren el pago de aquéllas. En todo caso se dispondrá el decomiso de las ganancias provenientes del delito cualesquiera que sean las transformaciones que hubieren podido experimentar.

Número 3 del artículo 319 redactado por el número ciento setenta y uno del artículo único de la L.O. 1/2015, de 30 de marzo, por la que se modifica la L.O. 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal («B.O.E.» 31 marzo). Vigencia: 1 julio 2015

4. En los supuestos previstos en este artículo, cuando fuere responsable una persona jurídica de acuerdo con lo establecido en el artículo 31 bis de este Código se le impondrá la pena de multa de uno a tres años, salvo que el beneficio obtenido por el delito fuese superior a la cantidad resultante en cuyo caso la multa será del doble al cuádruple del montante de dicho beneficio.

Atendidas las reglas establecidas en el artículo 66 bis, los jueces y tribunales podrán asimismo imponer las penas recogidas en las letras b) a g) del apartado 7 del artículo 33.

Artículo 319 redactado por el apartado nonagésimo del artículo único de la L.O. 5/2010, de 22 de junio, por la que se modifica la L.O. 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal («B.O.E.» 23 junio). Vigencia: 23 diciembre 2010".

Artículo 320:

"1. La autoridad o funcionario público que, a sabiendas de su injusticia, haya informado favorablemente instrumentos de planeamiento, proyectos de urbanización, parcelación, reparcelación, construcción o edificación o la concesión de licencias contrarias a las normas de ordenación territorial o urbanística vigentes, o que con motivo de inspecciones haya silenciado la infracción de dichas normas o que haya omitido la realización de inspecciones de carácter obligatorio será castigado con la pena establecida en el artículo 404 de este Código y, además, con la de prisión de un año y seis meses a cuatro años y la de multa de doce a veinticuatro meses.

2. Con las mismas penas se castigará a la autoridad o funcionario público que por sí mismo o como miembro de un organismo colegiado haya resuelto o votado a favor de la aprobación de los instrumentos de planeamiento, los proyectos de urbanización, parcelación, reparcelación, construcción o edificación o la concesión de las licencias a que se refiere el apartado anterior, a sabiendas de su injusticia.

Número 4 del artículo 181 redactado por el apartado cinco del artículo 28 de la Ley [ANDALUCÍA] 13/2005, 11 noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo («B.O.J.A.» 21 noviembre). Vigencia: 11 diciembre 2005

Sección Segunda

El restablecimiento del orden jurídico perturbado y reposición de la realidad física alterada

Artículo 182 Restablecimiento del orden jurídico perturbado

1. El restablecimiento del orden jurídico perturbado por un acto o un uso objeto de la suspensión a que se refiere el artículo anterior, o que no estando ya en curso de ejecución se haya terminado sin la aprobación o licencia urbanística preceptivas o, en su caso, orden de ejecución, o contraviniendo las condiciones de las mismas, tendrá lugar mediante la legalización del correspondiente acto o uso o, en su caso, la reposición a su estado originario de la realidad física alterada, dependiendo, respectivamente, de que las obras fueran compatibles o no con la ordenación vigente²⁸⁰.

Artículo 320 redactado por el apartado nonagésimo primero del artículo único de la L.O. 5/2010, de 22 de junio, por la que se modifica la L.O. 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal («B.O.E.» 23 junio). Vigencia: 23 diciembre 2010".

²⁸⁰ Artículo 45 del RDU ("Restablecimiento del orden jurídico perturbado"):

"1. El restablecimiento del orden jurídico perturbado por un acto o un uso objeto de la suspensión a que se refiere el artículo 42, o que no estando ya en curso de ejecución se haya terminado sin la aprobación de la licencia urbanística preceptiva o, en su caso, orden de ejecución, o contraviniendo las condiciones de las mismas, tendrá lugar mediante la legalización del correspondiente acto o uso o, en su caso, la reposición a su estado originario de la realidad física alterada, dependiendo, respectivamente, de que las obras fueran compatibles o no con la ordenación vigente.

2. El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa que recaiga en el procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado será de un año a contar desde la fecha de su iniciación, sin que a estos efectos se computen las dilaciones o suspensiones del procedimiento que sean imputables al presunto responsable.

Transcurrido este se producirá la caducidad del procedimiento de conformidad con la Ley 30/1992, de 26 de noviembre".

Artículo 46 del RDU ("Plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística"):

"1. Las medidas, cautelares o definitivas, de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado previstas en este capítulo sólo podrán adoptarse válidamente mientras los actos estén en curso de ejecución, realización o desarrollo y dentro de los seis años siguientes a su completa terminación.

Número 1 del artículo 46 redactado por número siete del artículo cuarto del D [ANDALUCÍA] 327/2012, 10 julio, por el que se modifican diversos Decretos para su adaptación a la normativa estatal de transposición de la Directiva de Servicios («B.O.J.A.» 13 julio). Vigencia: 14 julio 2012

2. La limitación temporal del apartado anterior no regirá para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado respecto de los actos y usos descritos en el artículo 185.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre".

Artículo 47 del RDU ("Iniciación del procedimiento de protección de la legalidad urbanística"):

"1. El acuerdo de inicio del procedimiento, previos los informes técnicos y jurídicos de los servicios competentes, habrá de ser notificado al interesado y deberá señalar motivadamente si las obras o usos son compatibles o no con la ordenación vigente o si son manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística. En su caso, se advertirá al interesado de la necesidad de reposición de la realidad física alterada de no resultar posible la legalización.

El interesado dispondrá de un plazo de audiencia no inferior a diez días ni superior a quince para formular las alegaciones que estime oportunas.

2. Cuando las obras o usos pudieran ser compatibles con la ordenación urbanística vigente, se requerirá al interesado para que inste la legalización en el plazo de dos meses, ampliable por una sola vez hasta un máximo de dos meses en atención a la complejidad de la actuación, o proceda a ajustar las obras o usos al título habilitante en el plazo previsto en el mismo.

Si el interesado instare la legalización o, en su caso, ajustare las obras o usos a la licencia u orden de ejecución, se suspenderá la tramitación del procedimiento de protección de la legalidad urbanística hasta la resolución del procedimiento de legalización previsto en el artículo 48.

3. Transcurrido el plazo que se establece en el apartado anterior sin haberse ajustado las obras o usos a las condiciones señaladas o sin haberse instado la legalización, la Administración pública actuante procederá a realizar cuantas actuaciones considere necesarias para comprobar la procedencia o no de dicha legalización, y, en consecuencia:

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 322

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

Número 2 del artículo 182 redactado por el apartado seis del artículo 28 de la Ley [ANDALUCÍA] 13/2005, 11 noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo («B.O.J.A.» 21 noviembre). Vigencia: 11 diciembre 2005

3. Regirán para la solicitud, tramitación y resolución de la legalización las mismas reglas establecidas para las aprobaciones o licencias que deban ser otorgadas. Reglamentariamente se establecerán los supuestos y condiciones en los que, con carácter excepcional y en aplicación del principio de proporcionalidad, quepa la legalización aún con desconformidades no sustanciales con la ordenación urbanística aplicable, por resultar de imposible o muy difícil reposición²⁸¹.

a) Si procediera la legalización, acordará la imposición de hasta doce multas coercitivas con una periodicidad mínima de un mes y cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de la obra realizada y, en todo caso, como mínimo de 600 euros hasta que se inste la legalización o se ajusten las obras o usos a las condiciones señaladas. Una vez impuesta la duodécima multa coercitiva sin haber instado la legalización, o realizado el ajuste en los términos previstos en la licencia o en la orden de ejecución, se ordenará la reposición de la realidad física alterada a costa del interesado.

b) Si no procediera la legalización, se acordará la continuación del procedimiento mediante la reposición de la realidad física alterada de conformidad con el artículo 49.

c) Cuando se trate de obras que sean manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística, se procederá en la forma prevista en el artículo 52".

²⁸¹ Artículo 48 del RDUa ("Legalización"):

"1. Para la solicitud, tramitación y resolución de la legalización de las actuaciones realizadas sin licencia o contraviniendo sus condiciones, regirán las reglas establecidas en este Reglamento para las solicitudes de licencias que deban ser otorgadas, con las particularidades establecidas en el presente artículo.

2. El inicio del procedimiento de legalización producirá la suspensión del plazo establecido en el artículo 45.2 hasta tanto sea dictada la resolución otorgando o denegando la licencia o título habilitante, reanudándose entonces el plazo máximo para notificar la resolución del procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado.

3. La resolución del procedimiento de legalización producirá los siguientes efectos:

a) Si la licencia fuese otorgada o se declarase que las actuaciones realizadas se ajustan al título habilitante, las obras se entenderán legalizadas, finalizando el procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado. La suspensión cautelar que, en su caso, se hubiese adoptado quedará sin efectos, pudiendo continuar aquéllas de acuerdo con las condiciones de la referida aprobación o licencia.

b) Si la licencia no fuese otorgada, o se declarase que las actuaciones realizadas no se ajustan al título habilitante, se procederá a dictar orden de reposición de la realidad física alterada en la forma prevista en el artículo siguiente.

4. Con carácter excepcional y en aplicación del principio de proporcionalidad se podrá solicitar y acordar la legalización de las actuaciones aún con desconformidades no sustanciales con la ordenación urbanística aplicable, por resultar de imposible o muy difícil reposición. Como criterios a considerar para determinar la sustancialidad o no de la desconformidad con la ordenación urbanística, habrán de ser valorados, entre otros, los siguientes:

a) Superficie que exceda de lo autorizado.

b) Visibilidad desde la vía pública.

c) Incidencia de la obra edificada en el resto del conjunto edificatorio.

d) Solidez de la obra ejecutada.

e) Afección a barreras arquitectónicas.

No se aplicará este principio en los supuestos contemplados en el artículo 185.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

No podrán beneficiarse de la aplicación de este principio los responsables de la infracción que hayan sido sancionados por infracción urbanística grave o muy grave, impuesta por resolución firme*.

La resolución que ponga fin al procedimiento, dictada previos los informes técnico y jurídico que habrán de valorar el grado de desconformidad existente, habrá de motivar la aplicación del principio de proporcionalidad, y establecer la indemnización sustitutoria al aprovechamiento urbanístico materializado sin título, en su caso.

Dicha indemnización deberá abonarse con independencia de las sanciones por infracciones urbanísticas que, en su caso, procedan, sin que, en ningún caso la aplicación de lo dispuesto en este apartado podrá reportar a las personas infractoras de la legalidad

4. Si transcurrido el plazo concedido al efecto no se hubiera procedido aún a instar la legalización, procederá la imposición de sucesivas multas coercitivas por períodos mínimos de un mes y cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras ejecutadas y, en todo caso y como mínimo, 600 euros. Ello sin perjuicio de lo regulado en el artículo siguiente.

5. El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa que recaiga en el procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado será de un año a contar desde la fecha de su iniciación.

Artículo 183 Reposición de la realidad física alterada²⁸²

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

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

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

urbanística la posibilidad de beneficiarse de la reducción de la sanción que contempla el artículo 208.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre".

**El párrafo señalado ha sido declarado nulo por la STJA 1141/2017 de 18 de mayo del 2017.*

²⁸² Artículo 49 del RDU ("Reposición de la realidad física alterada"):

"1. La resolución que ponga fin al procedimiento de reposición de la realidad física alterada se dictará previos los correspondientes informes técnicos y jurídicos, transcurrido el plazo de audiencia y, en su caso, la práctica de la prueba que se pudiere haberse acordado de conformidad con la legislación reguladora del procedimiento administrativo común.

2. Dicha resolución podrá adoptar alguna o algunas de las siguientes medidas, que no tienen carácter excluyente:

a) Demolición de las obras ilegales y correcta gestión de los residuos derivados de la misma.

b) Eliminación de los elementos que materialicen la parcelación, con roturación de caminos y desmantelamiento de los servicios, infraestructuras u otras instalaciones ilegales.

c) Reposición de plantas, árboles y arboledas.

d) Cuando se trate de carteles y vallas, desmontaje y retirada de estos.

e) En movimiento de tierras, la reposición de la configuración de los terrenos a su estado anterior, con restauración de la cubierta vegetal.

f) En el caso de talas e incendios de masas arbóreas, la reposición consistirá en la restauración de la cubierta vegetal preexistente con las mismas especies y en la misma densidad a las especies dañadas, salvo que por el órgano competente en materia forestal de la Administración autonómica andaluza, se determine otro modo de restablecimiento. Siempre que en el mercado existan ejemplares con porte o edad similar a los dañados, se recurrirá a su trasplante en lugar de la plantación o siembra.

g) Reconstrucción de las edificaciones protegidas por catálogos o por la legislación sectorial, que la persona interesada haya derribado de forma ilegal. Si se trata de una construcción catalogada o de interés cultural, la reconstrucción se realizará conforme a los criterios que determine el órgano competente en materia de patrimonio histórico de la Administración autonómica andaluza, sin perjuicio de las competencias que puedan corresponder a otras Administraciones públicas que asimismo, fijará, si resulta imposible dicha restauración, la cuantía económica del daño producido, cuyo ingreso se exigirá al infractor, debiendo destinarse su importe a la conservación de otros bienes de interés histórico-artístico conforme a lo prevenido por la legislación en materia de patrimonio histórico. Dicha indemnización deberá abonarse con independencia de las sanciones por infracciones urbanísticas que, en su caso, procedan.

h) Reconstrucción de partes de edificios, instalaciones y otras construcciones que, habiéndose demolido de forma ilegal por la persona interesada, sean necesarias para el funcionamiento de los servicios públicos, constituyan partes estructurales de los edificios o garanticen la seguridad de las personas.

i) Cese inmediato de los usos u actos y, en su caso, clausura y precinto de edificaciones, establecimientos o sus dependencias.

j) En el caso de parcelaciones urbanísticas en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, el restablecimiento del orden jurídico perturbado se llevará a cabo mediante la demolición de las edificaciones que la integren y reagrupación de las parcelas, a través de una reparcelación forzosa de las que han sido objeto de dichos actos de previa parcelación. Los actos y negocios jurídicos que hayan dado lugar a la parcelación deberán invalidarse, bien mediante voluntad de las partes, o en su caso, mediante resolución judicial.

A estos efectos, la Administración pública competente ostentará la legitimación activa para instar ante la jurisdicción ordinaria la anulación de dichos títulos, y estará facultada para instar la constancia en el Registro de la Propiedad y en el Catastro Inmobiliario, en la forma y a los efectos previstos en la legislación correspondiente, de la reparcelación forzosa, sin perjuicio de las responsabilidades que procedan".

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COAATGR

Página 324

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

Número 1 del artículo 183 redactado por el apartado siete del artículo 28 de la Ley [ANDALUCÍA] 13/2005, 11 noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo («B.O.J.A.» 21 noviembre). Vigencia: 11 diciembre 2005

2. Las propuestas de resolución que se formulen en los procedimientos de restablecimiento del orden jurídico perturbado o de reposición de la realidad física²⁸³ alterada deberán incluir, cuando proceda, las disposiciones sobre plazos y otras materias que se estimen precisas para la reposición, a costa del interesado, de las cosas al estado inmediatamente anterior a la apreciación de las circunstancias a que se refieren los artículos 181.1 y 182.1 de esta Ley, incluida la demolición o en su caso reconstrucción.

Número 2 del artículo 183 introducido en su actual redacción por el apartado ocho del artículo 28 de la Ley [ANDALUCÍA] 13/2005, 11 noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo («B.O.J.A.» 21 noviembre). Vigencia: 11 diciembre 2005

²⁸³ Artículo 50 del RDU (Ejecución de la resolución ordenando la reposición de la realidad física alterada):

"1. La resolución de finalización del procedimiento de reposición de la realidad física alterada deberá indicar un plazo no superior a dos meses para llevar a cabo las medidas que hubieren sido acordadas en la misma, así como la advertencia expresa de que, transcurrido este plazo sin haber procedido a la restauración, se procederá a la imposición de multas coercitivas o a la ejecución subsidiaria por la Administración pública actuante, de conformidad con lo previsto en el artículo 184 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

2. En el caso de ejecución subsidiaria, los obligados a cumplir la resolución acordando la reposición de la realidad física alterada deberán, previo requerimiento de la Administración pública actuante, proceder al desalojo de la construcción o edificación objeto de la misma en el día indicado por el órgano actuante. Dicho deber incluye el de retirar cuantos bienes muebles y semovientes se hallen en el inmueble objeto de la medida de reposición de la realidad física alterada, teniendo, de lo contrario, los mismos el carácter de bienes abandonados a los efectos de proceder a la ejecución de la resolución sin mayores dilaciones.

3. De la resolución ordenando la reposición de la realidad física alterada se dará traslado por el órgano competente a las compañías suministradoras de servicios urbanos para que retiren definitivamente el suministro. Asimismo, la Administración pública competente estará facultada para instar la constancia de dicha resolución en el Registro de la Propiedad y en el Catastro Inmobiliario en la forma y a los efectos previstos en la legislación correspondiente.

4. Si los obligados repusieren la realidad física o jurídica alterada por sí mismos a su estado anterior en los términos dispuestos por la correspondiente resolución, tendrán derecho a la reducción en un cincuenta por ciento de la multa que deba imponerse o se haya impuesto en el procedimiento sancionador o a la devolución del cincuenta por ciento del importe correspondiente de la que ya hubieran satisfecho, así como, en su caso, a la minoración o extinción de las sanciones accesorias a que se refiere el artículo 209 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre".

Artículo 51 del RDU (Cumplimiento por equivalencia):

"1. Si concurriesen causas de imposibilidad material o legal de ejecutar la resolución que acordara la reposición de la realidad física alterada en sus propios términos, el órgano competente para su ejecución adoptará las medidas necesarias que aseguren en lo posible la efectividad del restablecimiento del orden jurídico perturbado, sin perjuicio de la potestad jurisdiccional de hacer ejecutar lo juzgado, en los casos en que haya recaído resolución judicial firme.

2. Con carácter previo a la adopción de tales medidas, deberán recabarse informes técnico y jurídico que valorarán la imposibilidad material o legal y fijarán, en su caso, la indemnización por equivalencia en la parte que no pueda ser objeto de cumplimiento pleno, pudiendo consistir en una cantidad en metálico, o en la cesión de una porción de terreno o edificación equivalente al aprovechamiento materializado sin título. A este respecto, la valoración del aprovechamiento urbanístico que se haya materializado de forma indebida, que se realizará de conformidad con la legislación vigente en materia de valoraciones, tomará en consideración aquellos bienes o intereses que, siendo objeto de protección por la ordenación territorial o el planeamiento urbanístico, hubiesen sido alterados por los actos objeto del procedimiento de reposición de la realidad física alterada.

Dicha indemnización deberá abonarse con independencia de las sanciones por infracciones urbanísticas que, en su caso, procedan, sin que pueda reportar a las personas infractoras de la legalidad urbanística la posibilidad de beneficiarse de la reducción de la sanción que contempla el artículo 208.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre".

3. En el caso de parcelaciones²⁸⁴ urbanísticas en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, el restablecimiento del orden jurídico perturbado 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 aisladas de uso residencial²⁸⁵ para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 185.1. A estas edificaciones les será de aplicación el régimen de asimilado al de fuera de ordenación establecido en el párrafo tercero del artículo 34.1.b), con las particularidades recogidas en la disposición adicional decimoquinta de la presente ley, siempre que la parcelación urbanística no tenga la condición de asentamiento urbanístico.

Número 3 del artículo 183 redactado por el número dos del artículo único de la L [ANDALUCÍA] 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable («B.O.J.A.» 5 agosto). Vigencia: 6 agosto 2016

4. Si el o los responsables de la alteración de la realidad repusieran ésta por sí mismos a su estado anterior en los términos dispuestos por la correspondiente resolución, tendrán derecho a la reducción en un cincuenta por ciento de la multa que deba imponerse o se haya impuesto en el procedimiento sancionador o a la devolución del importe correspondiente de la que ya hubieran satisfecho, así como, en su caso, a la minoración o extinción de las sanciones accesorias a que se refiere el artículo 209²⁸⁶.

²⁸⁴Disposición transitoria primera de la LA6/2016 ("Parcelaciones existentes"):

"La regulación establecida en la presente ley será de aplicación a las parcelaciones urbanísticas existentes a la fecha de entrada en vigor de la misma en las que concurran los requisitos previstos en los artículos 183.3 y 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en la redacción otorgada por esta ley.

En el caso de que dichas parcelaciones urbanísticas se hubieran realizado al amparo de una licencia o autorización administrativa que las habilite, pero que estuvieran afectadas de nulidad en aplicación del artículo 68.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, podrán acogerse a la regulación establecida en la presente ley una vez haya sido declarada la nulidad de la referida licencia o autorización administrativa.

Esta ley no es aplicable a los procedimientos relativos a la adopción de medidas de protección de la legalidad o reposición de la realidad física alterada respecto de los que haya recaído resolución administrativa, sea o no firme, antes de su vigencia, que se regirán por la normativa anterior. Todo ello sin perjuicio de las actuaciones que pudieran proceder en relación a la revisión, revocación o anulación de la referida resolución administrativa".

²⁸⁵Disposición adicional cuarta de la LA6/2016 ("Acceso provisional a servicios básicos en edificaciones existentes en suelo no urbanizable que constituyan la vivienda habitual de sus propietarios"):

"1. Con carácter excepcional y transitorio, cuando las edificaciones existentes construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable respecto de las que ya no quepa la adopción de medida alguna de protección de la legalidad y de restablecimiento del orden jurídico infringido, conforme a lo dispuesto en el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, sean la vivienda habitual de sus propietarios, los municipios podrán autorizar el acceso provisional a los servicios básicos de electricidad y agua, siempre y cuando tales edificaciones se encuentren terminadas y en uso, el acceso a dichos servicios sea viable técnica y económicamente y los mismos reúnan las condiciones adecuadas de seguridad, salubridad y sostenibilidad. Preferentemente el suministro de los servicios básicos deberá resolverse con carácter autónomo y sostenible.

A tales efectos, los distintos extremos y condiciones recogidos en el párrafo anterior deberán quedar acreditados mediante informe técnico y jurídico de los servicios municipales y, en el caso de suministro de servicios básicos por compañía suministradora, también por los servicios técnicos de la correspondiente compañía.

2. Este acceso provisional podrá autorizarse por un plazo máximo de dos años, concluido el cual se adoptarán las medidas necesarias para el cese del suministro, salvo que previamente se haya resuelto favorablemente el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, en cuyo caso el suministro se efectuará con las condiciones establecidas en dicha resolución".

²⁸⁶Artículo 57 del RDUa ("Reducción de las sanciones en supuestos de reposición voluntaria de la realidad física alterada"):

"1. La reducción de las sanciones en supuestos de reposición voluntaria de la realidad física alterada prevista en el artículo 183.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se circunscribirá a la correspondiente infracción por la actuación ilegal causante de la alteración de la realidad física que ha sido repuesta por la persona responsable de dicha alteración, no teniendo lugar la

Número 4 del artículo 183 renumerado por el apartado ocho del artículo 28 de la Ley [ANDALUCÍA] 13/2005, 11 noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo («B.O.J.A.» 21 noviembre). Su contenido literal se corresponde con el del anterior número 3. Vigencia: 11 diciembre 2005

5. El Ayuntamiento o la Consejería con competencias en materia de urbanismo, en su caso, sin perjuicio de la correspondiente medida de suspensión acordada, dispondrá la inmediata demolición de las actuaciones de urbanización o edificación que sean manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística, previa audiencia del interesado, en el plazo máximo de un mes²⁸⁷.

Número 5 del artículo 183 introducido por el apartado nueve del artículo 28 de Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo («B.O.J.A.» 21 noviembre). Vigencia: 11 diciembre 2005

Artículo 184 Incumplimiento de órdenes de reposición de la realidad física alterada

disminución por otras infracciones concurrentes tales como la obstrucción a la función inspectora o la inobservancia de la medida cautelar.

2. Para la aplicación de este beneficio se comprobará el cumplimiento de las medidas que a tal fin se haya ordenado en la resolución del procedimiento de restauración de la realidad física alterada.

3. Del mismo modo, la sanción se reducirá en un cincuenta por ciento de su cuantía, a solicitud del sujeto infractor, cuando se cumplan acumuladamente los siguientes requisitos:

a) que el infractor muestre por escrito su conformidad con la sanción y abone el importe de la multa en el plazo máximo de un mes, contado a partir de la notificación de la sanción.

b) Que el infractor se comprometa a restaurar el orden infringido a su situación inicial en los plazos que le señale la Administración y garantice este compromiso mediante aval del cien por cien del importe de las obras o actuaciones necesarias.

4. La cancelación de garantía se acordará por la Administración cuando el obligado hubiera dado cumplimiento a las medidas que a tal fin se hayan ordenado en la resolución del procedimiento de restauración de la realidad física alterada. El incumplimiento dará lugar a la ejecución de la garantía, sin perjuicio de las responsabilidades que en otro orden pudieran derivarse.

Artículo 57, renumerado y reordenado, se corresponde con el anterior artículo 59 de la Sección Cuarta del Capítulo V del Título I por número nueve del artículo cuarto del D [ANDALUCÍA] 327/2012, 10 julio, por el que se modifican diversos Decretos para su adaptación a la normativa estatal de transposición de la Directiva de Servicios («B.O.J.A.» 13 julio). Vigencia: 14 julio 2012".

²⁸⁷Artículo 52 del RDUa ("Obras manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística"):

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

2. Se entenderá a estos efectos que las actuaciones son manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística:

a) Cuando exista una previa resolución administrativa denegatoria de la licencia para la ejecución de las obras objeto del procedimiento.

b) Cuando la ilegalidad de las obras o edificaciones resulte evidente de la propia clasificación o calificación urbanística y, en cualquier caso, las actuaciones de parcelación o urbanización sobre suelos no urbanizables, y cualesquiera otras que se desarrollen sobre terrenos destinados por el planeamiento a sistemas generales o dotaciones públicas.

c) En los supuestos de actos sujetos a licencia urbanística realizados sobre terrenos de dominio público sin haber obtenido previamente la correspondiente concesión o autorización demanial.

3. El procedimiento de reposición de la realidad física alterada regulado en este artículo se iniciará mediante acuerdo declarativo de la causa de incompatibilidad manifiesta con la ordenación urbanística, fundamentado en los pertinentes informes técnico y jurídico. Se concederá audiencia a los interesados por un período no inferior a diez días ni superior a quince. En el plazo de un mes desde la notificación del acuerdo de inicio del procedimiento, se procederá a dictar resolución acordando la demolición de las actuaciones de urbanización o edificación, debiendo procederse al cumplimiento de la resolución en el plazo señalado en la misma, que en ningún caso será superior a dos meses. En caso de incumplimiento de la orden de reposición de la realidad física a su estado anterior, una vez transcurrido el plazo que se hubiere señalado para dar cumplimiento a la resolución, deberá procederse en todo caso a la ejecución subsidiaria de lo ordenado, sin que haya lugar a la imposición de multas coercitivas como medio de ejecución forzosa.

4. En los supuestos contemplados en los artículos 185.2 y 188.1 de la Ley 7/2002, de 17 diciembre, el procedimiento regulado en el presente artículo podrá ser incoado por la Consejería competente en materia de urbanismo, si transcurridos diez días desde la formulación del requerimiento al Alcalde para que adopte el pertinente acuerdo municipal, este no haya sido atendido".

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 327

1. El incumplimiento de las órdenes de reposición de la realidad física a su estado anterior dará lugar, mientras dure, a la imposición de hasta doce multas coercitivas con una periodicidad mínima de un mes y cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras realizadas y, en todo caso, como mínimo de 600 euros²⁸⁸.

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

Número 2 del artículo 184 redactado por el apartado diez del artículo 28 de la Ley [ANDALUCÍA] 13/2005, 11 noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo («B.O.J.A.» 21 noviembre). Vigencia: 11 diciembre 2005

Artículo 185 Plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística

1. Las medidas, cautelares o definitivas, de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado previstas en este capítulo sólo podrán adoptarse válidamente mientras los actos estén en curso de ejecución, realización o desarrollo y dentro de los seis años siguientes a su completa terminación²⁸⁹.

²⁸⁸ Artículo 50 del RDU ("Ejecución de la resolución ordenando la reposición de la realidad física alterada"):

"1. La resolución de finalización del procedimiento de reposición de la realidad física alterada deberá indicar un plazo no superior a dos meses para llevar a cabo las medidas que hubieren sido acordadas en la misma, así como la advertencia expresa de que, transcurrido este plazo sin haber procedido a la restauración, se procederá a la imposición de multas coercitivas o a la ejecución subsidiaria por la Administración pública actuante, de conformidad con lo previsto en el artículo 184 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

2. En el caso de ejecución subsidiaria, los obligados a cumplir la resolución acordando la reposición de la realidad física alterada deberán, previo requerimiento de la Administración pública actuante, proceder al desalojo de la construcción o edificación objeto de la misma en el día indicado por el órgano actuante. Dicho deber incluye el de retirar cuantos bienes muebles y semovientes se hallen en el inmueble objeto de la medida de reposición de la realidad física alterada, teniendo, de lo contrario, los mismos el carácter de bienes abandonados a los efectos de proceder a la ejecución de la resolución sin mayores dilaciones.

3. De la resolución ordenando la reposición de la realidad física alterada se dará traslado por el órgano competente a las compañías suministradoras de servicios urbanos para que retiren definitivamente el suministro. Asimismo, la Administración pública competente estará facultada para instar la constancia de dicha resolución en el Registro de la Propiedad y en el Catastro Inmobiliario en la forma y a los efectos previstos en la legislación correspondiente.

4. Si los obligados repusieren la realidad física o jurídica alterada por sí mismos a su estado anterior en los términos dispuestos por la correspondiente resolución, tendrán derecho a la reducción en un cincuenta por ciento de la multa que deba imponerse o se haya impuesto en el procedimiento sancionador o a la devolución del cincuenta por ciento del importe correspondiente de la que ya hubieran satisfecho, así como, en su caso, a la minoración o extinción de las sanciones accesorias a que se refiere el artículo 209 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre".

²⁸⁹ Artículo 53 del RDU ("Declaración en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación"):

"1. Los actos de uso del suelo, y en particular las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de los cuales ya no se puedan adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad por haber transcurrido el plazo citado en el artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, quedarán en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

2. En idéntica situación podrán quedar, en la medida que contravengan la legalidad urbanística, las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones en los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, de conformidad con lo establecido en este Reglamento, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha.

3. Lo dispuesto en los apartados anteriores se entiende sin perjuicio de lo que se acordare en el correspondiente instrumento de planeamiento general respecto del desarrollo, ordenación y destino de las obras, instalaciones, construcciones o edificaciones afectadas por la declaración de asimilado a la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 328

Número 1 del artículo 185 redactado por el apartado 44 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

2. La limitación temporal del apartado anterior no regirá para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado respecto de los siguientes actos y usos²⁹⁰:

A) Los de parcelación urbanística en terrenos que tengan la consideración de suelo no urbanizable, salvo los que afecten a parcelas sobre las que existan edificaciones aisladas de uso residencial para las que haya transcurrido la limitación temporal del apartado anterior, de acuerdo con lo establecido en el artículo 183.3 de esta ley. La excepción anterior en relación a 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 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 de la letra B).

B) Los que afecten a:

a) Terrenos clasificados como suelo no urbanizable de especial protección, terrenos incluidos en la Zona de Influencia del Litoral o terrenos incluidos en parcelaciones urbanísticas en suelos

4. El reconocimiento particularizado de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación respecto de instalaciones, construcciones o edificaciones terminadas se acordará por el órgano competente, de oficio o a instancia de parte, previo informe jurídico y técnico de los servicios administrativos correspondientes.

La resolución que ponga fin a este procedimiento deberá identificar suficientemente la instalación, construcción o edificación afectada, indicando el número de finca registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad, y su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada; igualmente habrá de acreditar la fecha de terminación de la instalación, construcción o edificación, así como su aptitud para el uso al que se destina. La documentación técnica que se acompañe a la solicitud de reconocimiento deberá estar visada por el Colegio Profesional correspondiente cuando así lo exija la normativa estatal.

Una vez otorgado el reconocimiento, podrán autorizarse las obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

Número 4 del artículo 53 redactado por número ocho del artículo cuarto del D [ANDALUCÍA] 327/2012, 10 julio, por el que se modifican diversos Decretos para su adaptación a la normativa estatal de transposición de la Directiva de Servicios («B.O.J.A.» 13 julio). Vigencia: 14 julio 2012

5. Conforme a la legislación notarial y registral en la materia, la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación será necesaria, en todo caso, para la inscripción de la edificación en el Registro de la Propiedad, en la que se deberá indicar expresamente el régimen jurídico aplicable a este tipo de edificaciones, reflejando las condiciones a las que se sujetan la misma.

6. Con la finalidad de reducir el impacto negativo de las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones, la Administración actuante podrá, previo informe de los servicios técnicos administrativos competentes, ordenar la ejecución de las obras que resulten necesarias para garantizar la seguridad, salubridad y el ornato, incluidas las que resulten necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno.

Artículo 53 redactado por el apartado 2.2 de la Disposición Final 1.ª del D [ANDALUCÍA] 2/2012, 10 enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía («B.O.J.A.» 30 enero). Vigencia: 29 febrero 2012".

²⁹⁰ **Artículo 46 del RDU (Plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística):**

"1. Las medidas, cautelares o definitivas, de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado previstas en este capítulo sólo podrán adoptarse válidamente mientras los actos estén en curso de ejecución, realización o desarrollo y dentro de los seis años siguientes a su completa terminación.

Número 1 del artículo 46 redactado por número siete del artículo cuarto del D [ANDALUCÍA] 327/2012, 10 julio, por el que se modifican diversos Decretos para su adaptación a la normativa estatal de transposición de la Directiva de Servicios («B.O.J.A.» 13 julio). Vigencia: 14 julio 2012

2. La limitación temporal del apartado anterior no regirá para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado respecto de los actos y usos descritos en el artículo 185.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre".

que tengan la consideración de no urbanizable, con la salvedad recogida en el apartado A) anterior.

b) Bienes o espacios catalogados.

c) Parques, jardines, espacios libres o infraestructuras o demás reservas para dotaciones, en los términos que se determinen reglamentariamente.

d) Las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística o de los Planes de Ordenación Intermunicipal, en los términos que se determinen reglamentariamente.

Número 2 del artículo 185 redactado por el número tres del artículo único de la L [ANDALUCÍA] 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable («B.O.J.A.» 5 agosto). Vigencia: 6 agosto 2016

Sección Tercera

La relación entre las actuaciones de protección de la legalidad y el procedimiento sancionador

Artículo 186 Requerimiento de legalización y procedimiento sancionador

1. La apreciación de la presunta comisión de una infracción urbanística definida en esta Ley dará lugar a la incoación, instrucción y resolución del correspondiente procedimiento sancionador, sean o no legalizables los actos o usos objeto de éste.

2. El procedimiento derivado del requerimiento que se practique instando la legalización y, en su caso, la reposición a su estado originario de la realidad física alterada se instruirá y resolverá con independencia del procedimiento sancionador que hubiera sido incoado, pero de forma coordinada con éste²⁹¹.

Artículo 187 Imposición de la sanción y reposición de la realidad física alterada

Si en el momento de formularse la propuesta de resolución en el procedimiento sancionador aún no hubiera recaído resolución en el de la legalización, se deberá hacer constar expresamente la pendencia de la adopción de las medidas procedentes para el pleno restablecimiento del orden jurídico infringido y, por tanto, en su caso, para la reposición a su estado originario de la realidad física alterada²⁹².

²⁹¹ Artículo 54 del RDU (Requerimiento de legalización y procedimiento sancionador):

"1. La apreciación de la presunta comisión de una infracción urbanística definida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, dará lugar a la incoación, instrucción y resolución del correspondiente procedimiento sancionador, sean o no legalizables los actos o usos objeto de éste.

2. El procedimiento derivado del requerimiento que se practique instando la legalización y, en su caso, la reposición a su estado originario de la realidad física alterada se instruirá y resolverá con independencia del procedimiento sancionador que hubiera sido incoado, pero de forma coordinada con éste".

²⁹² Artículo 55 del RDU (Inicio de procedimiento de protección de la legalidad urbanística y prescripción de la infracción):

"El inicio del procedimiento de protección de la legalidad urbanística no interrumpe el plazo de prescripción de las eventuales infracciones urbanísticas que se hubieran podido cometer a efectos del procedimiento sancionador que pudiere iniciarse por las mismas".

Sección Cuarta

Las competencias de la Comunidad Autónoma

Artículo 188 Competencias de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de protección de la ordenación urbanística

1. En las actuaciones llevadas a cabo sin licencia u orden de ejecución, la Consejería con competencias en materia de urbanismo, transcurridos diez días desde la formulación del requerimiento al Alcalde para que adopte el pertinente acuerdo municipal sin que se haya procedido a la efectiva suspensión de dichas actuaciones, podrá adoptar las medidas cautelares de suspensión previstas en el artículo 181.1 cuando los actos o los usos correspondientes²⁹³:

Artículo 56 del RDUA ("Imposición de la sanción y reposición de la realidad física alterada"):

"Si en el momento de formularse la propuesta de resolución en el procedimiento sancionador aún no hubiera recaído resolución en el de legalización, se deberá hacer constar expresamente la pendencia de la adopción de las medidas procedentes para el pleno restablecimiento del orden jurídico infringido y, por tanto, en su caso, para la reposición a su estado originario de la realidad física alterada".

²⁹³ Artículo 43 del RDUA ("Competencias de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de protección de la ordenación urbanística"):

"1. En las actuaciones llevadas a cabo sin licencia u orden de ejecución, la Consejería con competencia en materia de urbanismo, transcurridos diez días desde la formulación del requerimiento al Alcalde para que adopte el pertinente acuerdo municipal sin que se haya procedido a la efectiva suspensión de dichas actuaciones, podrá adoptar las medidas cautelares previstas en el artículo anterior cuando se trate de alguno de los actos o usos descritos en el artículo siguiente que estén aún en curso de ejecución.

La Consejería con competencia en materia de urbanismo que haya adoptado tales medidas cautelares lo pondrá inmediatamente en conocimiento del Alcalde correspondiente, quien deberá abstenerse de ejercer dicha competencia.

2. Cuando se haya ejecutado alguno de los actos o usos previstos en el artículo 44, la Consejería con competencia en materia de urbanismo, transcurrido un mes desde la formulación del requerimiento al Alcalde para la adopción del pertinente acuerdo municipal sin que éste haya sido adoptado, podrá adoptar las medidas necesarias para la reparación de la realidad física alterada. Todo ello sin perjuicio de la competencia municipal para la legalización, mediante licencia, de los actos y usos, cuando proceda.

3. El transcurso de los plazos citados en los apartados 1 y 2 del presente artículo, sin que sea atendido el correspondiente requerimiento, dará lugar, además, a cuantas responsabilidades civiles, administrativas y penales se deriven legalmente".

Artículo 44 del RDUA ("Actuaciones sin licencia u orden de ejecución o contraviniendo sus condiciones que legitiman la intervención subsidiaria de la Comunidad Autónoma"):

"A los efectos de lo dispuesto en el artículo anterior, se entenderá que legitiman la intervención subsidiaria de la Comunidad Autónoma la realización, sin licencia u orden de ejecución, o contraviniendo sus condiciones, de actuaciones que:

A) Supongan una actividad de ejecución realizada sin el instrumento de planeamiento preciso para su legitimación, entendiéndose por tal el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación pormenorizada y detallada, en su caso.

B) Tengan por objeto una parcelación urbanística en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable

C) Comporten, en los términos previstos en el artículo 188.1.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, una afección a:

a) Terrenos clasificados como suelo no urbanizable de especial protección, o incluidos en la zona de influencia de litoral.

b) Bienes y espacios catalogados.

c) Parques, jardines, espacios libres, o infraestructuras o demás reservas para dotaciones, cuando tales actuaciones tengan por objeto la implantación de usos, edificaciones, construcciones o instalaciones no permitidas o incompatibles con las condiciones establecidas por el planeamiento y, en todo caso, cuando se excluya o limite de forma parcial o total el uso o disfrute de los mismos conforme a su calificación urbanística.

d) Las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística o de los Planes de Ordenación Intermunicipal, siempre que:

1. Supongan incumplimiento de la obligación de reserva para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, de los terrenos equivalentes al treinta por ciento de la edificabilidad residencial del ámbito correspondiente, o al porcentaje superior que se hubiera establecido en el instrumento de planeamiento aplicable.

2. Se realicen sobre equipamientos y servicios calificados o con carácter de sistemas generales con destino dotacional público y tengan por objeto la implantación de usos, edificaciones, construcciones o instalaciones prohibidos o incompatibles con las condiciones establecidas por el planeamiento y, en todo caso, cuando se excluya o limite de forma parcial o total el uso o disfrute de los mismos.

3. Alteren los usos globales establecidos en el instrumento de planeamiento o impliquen un aumento en las densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 331

a) Supongan una actividad de ejecución realizada sin el instrumento de planeamiento preciso para su legitimación.

b) Tengan por objeto una parcelación urbanística en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

c) Comporten de manera manifiesta y grave una de las afecciones previstas en el artículo 185.2.B) de esta Ley.

2. La Administración que haya adoptado la medida cautelar prevista en el apartado anterior lo pondrá inmediatamente en conocimiento de la otra Administración, que deberá abstenerse de ejercer dicha competencia.

3. Cuando se lleve a cabo alguno de los actos o usos previstos en el apartado 1, la Consejería con competencias en materia de urbanismo, transcurrido sin efecto un mes desde la formulación de requerimiento al Alcalde para la adopción del pertinente acuerdo municipal, podrá adoptar las medidas necesarias para la reparación de la realidad física alterada. Todo ello sin perjuicio de la competencia municipal para la legalización, mediante licencia, de los actos y usos, cuando proceda²⁹⁴.

4. El transcurso de los plazos citados en los apartados 1 y 3, sin que sea atendido el correspondiente requerimiento, dará lugar, además, a cuantas responsabilidades civiles, administrativas y penales se deriven legalmente.

Artículo 188 redactado por el apartado once del artículo 28 de la Ley [ANDALUCÍA] 13/2005, 11 noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo («B.O.J.A.» 21 noviembre). Vigencia: 11 diciembre 2005 Artículo 188, en la redacción dada por el artículo 28 de

urbanizable ordenado y sectorizado, y, en todo caso, cuando se produzca en áreas o sectores con ordenación pormenorizada, un aumento del aprovechamiento que comporte una disminución en la proporción y calidad de las dotaciones previstas.

4. Conllevan en suelo urbanizable no sectorizado, la implantación de usos o actos establecidos como incompatibles por el planeamiento o que imposibiliten o condicionen de forma parcial o total el desarrollo de las condiciones de sectorización o los criterios para la disposición de los sistemas generales.

5. Contravengan las condiciones de protección establecidas en el planeamiento o en su normativa específica para centros históricos de interés, así como para cualquier otro elemento o espacio que requiera especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, incluyendo, en su caso, bienes y espacios en curso de catalogación, y sus entornos de protección en los términos establecidos por su normativa específica.

6. Contravengan las condiciones de protección establecidas en el planeamiento o en su normativa específica para los ámbitos de hábitat rural diseminado, y, en todo caso, cuando la actuación induzca o facilite la formación de nuevos asentamientos.

7. Repercutan negativamente sobre las redes estructurantes de tráfico, aparcamientos y transportes públicos de la ciudad o sobre cualesquiera sistemas generales de incidencia o interés regional o singular".

²⁹⁴ Artículo 58 del RDUa ("Suspensión de licencias u órdenes de ejecución"):

"1. El Alcalde, de oficio o a solicitud de cualquier persona, así como a instancia de la Consejería competente en materia de urbanismo en los casos previstos en el artículo 188.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, dispondrá la suspensión de la eficacia de una licencia urbanística u orden de ejecución y, consiguientemente, la paralización inmediata de los actos que estén aún ejecutándose a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya o legitime de manera manifiesta alguna de las infracciones urbanísticas graves o muy graves definidas en la citada Ley.

2. El Alcalde procederá a dar traslado directo de la resolución de suspensión al órgano jurisdiccional competente, en los términos y a los efectos previstos en la legislación reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa.

3. Las actuaciones a que se refiere este artículo serán independientes a todos los efectos de las de carácter sancionador.

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

Artículo 58, reenumerado y reordenado, se corresponde con el anterior artículo 57 de la Sección Cuarta del Capítulo V del Título I por número nueve del artículo cuarto del D [ANDALUCÍA] 327/2012, 10 julio, por el que se modifican diversos Decretos para su adaptación a la normativa estatal de transposición de la Directiva de Servicios («B.O.J.A.» 13 julio). Vigencia: 14 julio 2012".

la Ley 13/2005, de 17 de diciembre, declarado inconstitucional y nulo por Sentencia del Tribunal Constitucional, núm. recurso 1832/2006, de 9 julio de 2015, Sala Pleno.

Sección Quinta

Las licencias u órdenes de ejecución incompatibles con la ordenación urbanística

Artículo 189 Suspensión de licencias y de órdenes de ejecución

1. El Alcalde, de oficio o a solicitud de cualquier persona, así como a instancia de la Consejería competente en materia de urbanismo en los casos previstos en el artículo 188.1, dispondrá la suspensión de la eficacia de una licencia urbanística u orden de ejecución y, consiguientemente, la paralización inmediata de los actos que estén aún ejecutándose a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya o legitime de manera manifiesta alguna de las infracciones urbanísticas graves o muy graves definidas en esta Ley²⁹⁵.

2. El Alcalde procederá a dar traslado directo de la resolución de suspensión al órgano jurisdiccional competente, en los términos y a los efectos previstos en la legislación reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa²⁹⁶.

3. Las actuaciones a que se refiere este artículo serán independientes a todos los efectos de las de carácter sancionador.

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

Número 4 del artículo 189 introducido por el apartado doce del artículo 28 de la Ley [ANDALUCÍA] 13/2005, 11 noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo («B.O.J.A.» 21 noviembre). Vigencia: 11 diciembre 2005

Artículo 190 Revisión de licencias urbanísticas y de órdenes de ejecución

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, las licencias urbanísticas y las órdenes de ejecución, así como cualquier otro acto administrativo previsto en esta Ley, cuyo contenido constituya o habilite de manera manifiesta alguna de las infracciones urbanísticas graves o muy graves definidas en esta Ley, deberán ser objeto de revisión por el órgano competente²⁹⁷, de

²⁹⁵ Artículo 55 del TRLSRU ("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".

²⁹⁶ Artículo 127 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa

²⁹⁷ Artículo 60 del TRLSRU ("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".

Artículo 59 del RDUU ("Revisión de actos urbanísticos"):

"1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, las licencias urbanísticas y las órdenes de ejecución, así como cualquier otro acto administrativo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, cuyo contenido constituya o habilite de manera manifiesta alguna de las infracciones urbanísticas graves o muy graves definidas en la citada Ley, deberán ser objeto de revisión por el

conformidad con lo establecido en legislación reguladora del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2. Los procedimientos de revisión, a los que se refiere el apartado anterior, o de declaración de lesividad²⁹⁸ serán independientes a todos los efectos de los de carácter sancionador.

órgano competente, por iniciativa propia o a solicitud de interesado, de conformidad con lo establecido en la legislación reguladora del Régimen Jurídico de las Administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

2. Anulada la licencia u orden de ejecución, o aquél acto o acuerdo que ampare el derecho a construir, edificar o urbanizar, la Corporación Local procederá a restablecer el orden jurídico vulnerado, ordenando la inmediata reposición de la realidad física alterada al amparo del título anulado con adopción de algunas de las medidas previstas en el artículo 49.2, sin perjuicio de las responsabilidades que sean exigibles conforme a lo dispuesto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y de la iniciación, en su caso, del correspondiente procedimiento sancionador.

3. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación de régimen local, la Consejería con competencia en materia de urbanismo podrá instar de las Corporaciones Locales la declaración de nulidad de los actos a los que se refiere el apartado primero, así como impugnar la desestimación expresa o presunta de las solicitudes que hubiere instado, en los términos y plazos previstos por la legislación de procedimiento administrativo común y de la jurisdicción contencioso-administrativa.

Artículo 59, reenumerado y reordenado, se corresponde con el anterior artículo 58 de la Sección Cuarta del Capítulo V del Título I por número nueve del artículo cuarto del D [ANDALUCÍA] 327/2012, 10 julio, por el que se modifican diversos Decretos para su adaptación a la normativa estatal de transposición de la Directiva de Servicios («B.O.J.A.» 13 julio). Vigencia: 14 julio 2012".

²⁹⁸ Artículo 107 de la LPACAP ("Declaración de lesividad de actos anulables"):

"1. Las Administraciones Públicas podrán impugnar ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo los actos favorables para los interesados que sean anulables conforme a lo dispuesto en el artículo 48, previa su declaración de lesividad para el interés público.

2. La declaración de lesividad no podrá adoptarse una vez transcurridos cuatro años desde que se dictó el acto administrativo y exigirá la previa audiencia de cuantos aparezcan como interesados en el mismo, en los términos establecidos por el artículo 82.

Sin perjuicio de su examen como presupuesto procesal de admisibilidad de la acción en el proceso judicial correspondiente, la declaración de lesividad no será susceptible de recurso, si bien podrá notificarse a los interesados a los meros efectos informativos.

3. Transcurrido el plazo de seis meses desde la iniciación del procedimiento sin que se hubiera declarado la lesividad, se producirá la caducidad del mismo.

4. Si el acto proviniera de la Administración General del Estado o de las Comunidades Autónomas, la declaración de lesividad se adoptará por el órgano de cada Administración competente en la materia.

5. Si el acto proviniera de las entidades que integran la Administración Local, la declaración de lesividad se adoptará por el Pleno de la Corporación o, en defecto de éste, por el órgano colegiado superior de la entidad".

TÍTULO VII

LAS INFRACCIONES URBANÍSTICAS Y SANCIONES

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Sección Primera

Las infracciones urbanísticas y sus consecuencias

Artículo 191 Infracción urbanística

Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que estén tipificadas y sancionadas como tales en esta Ley²⁹⁹.

²⁹⁹ Artículo 25 de la LRJSP ("Principio de legalidad"):

"1. La potestad sancionadora de las Administraciones Públicas se ejercerá cuando haya sido expresamente reconocida por una norma con rango de Ley, con aplicación del procedimiento previsto para su ejercicio y de acuerdo con lo establecido en esta Ley y en la Ley de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y, cuando se trate de Entidades Locales, de conformidad con lo dispuesto en el Título XI de la Ley 7/1985, de 2 de abril.

2. El ejercicio de la potestad sancionadora corresponde a los órganos administrativos que la tengan expresamente atribuida, por disposición de rango legal o reglamentario.

3. Las disposiciones de este Capítulo serán extensivas al ejercicio por las Administraciones Públicas de su potestad disciplinaria respecto del personal a su servicio, cualquiera que sea la naturaleza jurídica de la relación de empleo.

4. Las disposiciones de este capítulo no serán de aplicación al ejercicio por las Administraciones Públicas de la potestad sancionadora respecto de quienes estén vinculados a ellas por relaciones reguladas por la legislación de contratos del sector público o por la legislación patrimonial de las Administraciones Públicas".

Artículo 26 de la LRJSP ("Irretroactividad"):

"1. Serán de aplicación las disposiciones sancionadoras vigentes en el momento de producirse los hechos que constituyan infracción administrativa.

2. Las disposiciones sancionadoras producirán efecto retroactivo en cuanto favorezcan al presunto infractor o al infractor, tanto en lo referido a la tipificación de la infracción como a la sanción y a sus plazos de prescripción, incluso respecto de las sanciones pendientes de cumplimiento al entrar en vigor la nueva disposición".

Artículo 27 de la LRJSP ("Principio de tipicidad"):

"1. Sólo constituyen infracciones administrativas las vulneraciones del ordenamiento jurídico previstas como tales infracciones por una Ley, sin perjuicio de lo dispuesto para la Administración Local en el Título XI de la Ley 7/1985, de 2 de abril.

Las infracciones administrativas se clasificarán por la Ley en leves, graves y muy graves.

2. Únicamente por la comisión de infracciones administrativas podrán imponerse sanciones que, en todo caso, estarán delimitadas por la Ley.

3. Las disposiciones reglamentarias de desarrollo podrán introducir especificaciones o graduaciones al cuadro de las infracciones o sanciones establecidas legalmente 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.

4. Las normas definidoras de infracciones y sanciones no serán susceptibles de aplicación analógica".

Artículo 28 de la LRJSP ("Responsabilidad"):

"1. Sólo podrán ser sancionadas por hechos constitutivos de infracción administrativa las personas físicas y jurídicas, así como, cuando una Ley les reconozca capacidad de obrar, los grupos de afectados, las uniones y entidades sin personalidad jurídica y los patrimonios independientes o autónomos, que resulten responsables de los mismos a título de dolo o culpa.

2. Las responsabilidades administrativas que se deriven de la comisión de una infracción serán compatibles con la exigencia al infractor de la reposición de la situación alterada por el mismo a su estado originario, así como con la indemnización por los daños y perjuicios causados, que será determinada y exigida por el órgano al que corresponda el ejercicio de la potestad sancionadora. De no satisfacerse la indemnización en el plazo que al efecto se determine en función de su cuantía, se procederá en la forma prevista en el artículo 101 de la Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

3. Cuando el cumplimiento de una obligación establecida por una norma con rango de Ley corresponda a varias personas conjuntamente, responderán de forma solidaria de las infracciones que, en su caso, se cometan y de las sanciones que se impongan. No obstante, cuando la sanción sea pecuniaria y sea posible se individualizará en la resolución en función del grado de participación de cada responsable.

Artículo 192 Consecuencias legales de las infracciones urbanísticas

1. Toda acción u omisión tipificada como infracción urbanística en esta Ley dará lugar a la adopción de las medidas siguientes³⁰⁰:

4. Las leyes reguladoras de los distintos regímenes sancionadores podrán tipificar como infracción el incumplimiento de la obligación de prevenir la comisión de infracciones administrativas por quienes se hallen sujetos a una relación de dependencia o vinculación. Asimismo, podrán prever los supuestos en que determinadas personas responderán del pago de las sanciones pecuniarias impuestas a quienes de ellas dependan o estén vinculadas".

Artículo 29 de la LRJSP ("Principio de proporcionalidad"):

"1. Las sanciones administrativas, sean o no de naturaleza pecuniaria, en ningún caso podrán implicar, directa o subsidiariamente, privación de libertad.

2. El establecimiento de sanciones pecuniarias deberá prever que la comisión de las infracciones tipificadas no resulte más beneficioso para el infractor que el cumplimiento de las normas infringidas.

3. En la determinación normativa del régimen sancionador, así como en la imposición de sanciones por las Administraciones Públicas se deberá observar la debida idoneidad y necesidad de la sanción a imponer y su adecuación a la gravedad del hecho constitutivo de la infracción. La graduación de la sanción considerará especialmente los siguientes criterios:

a) El grado de culpabilidad o la existencia de intencionalidad.

b) La continuidad o persistencia en la conducta infractora.

c) La naturaleza de los perjuicios causados.

d) La reincidencia, por comisión en el término de un año de más de una infracción de la misma naturaleza cuando así haya sido declarado por resolución firme en vía administrativa.

4. Cuando lo justifique la debida adecuación entre la sanción que deba aplicarse con la gravedad del hecho constitutivo de la infracción y las circunstancias concurrentes, el órgano competente para resolver podrá imponer la sanción en el grado inferior.

5. Cuando de la comisión de una infracción derive necesariamente la comisión de otra u otras, se deberá imponer únicamente la sanción correspondiente a la infracción más grave cometida.

6. Será sancionable, como infracción continuada, la realización de una pluralidad de acciones u omisiones que infrinjan el mismo o semejantes preceptos administrativos, en ejecución de un plan preconcebido o aprovechando idéntica ocasión".

Artículo 30 de la LRJSP ("Prescripción"):

"1. Las infracciones y sanciones prescribirán según lo dispuesto en las leyes que las establezcan. Si éstas no fijan plazos de prescripción, las infracciones muy graves prescribirán a los tres años, las graves a los dos años y las leves a los seis meses; las sanciones impuestas por faltas muy graves prescribirán a los tres años, las impuestas por faltas graves a los dos años y las impuestas por faltas leves al año.

2. El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a contarse desde el día en que la infracción se hubiera cometido. En el caso de infracciones continuadas o permanentes, el plazo comenzará a correr desde que finalizó la conducta infractora.

Interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento del interesado, de un procedimiento administrativo de naturaleza sancionadora, reiniciándose el plazo de prescripción si el expediente sancionador estuviera paralizado durante más de un mes por causa no imputable al presunto responsable.

3. El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que sea ejecutable la resolución por la que se impone la sanción o haya transcurrido el plazo para recurrirla.

Interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento de ejecución, volviendo a transcurrir el plazo si aquél está paralizado durante más de un mes por causa no imputable al infractor.

En el caso de desestimación presunta del recurso de alzada interpuesto contra la resolución por la que se impone la sanción, el plazo de prescripción de la sanción comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo legalmente previsto para la resolución de dicho recurso".

Artículo 31 de la LRJSP ("Concurrencia de sanciones"):

"1. No podrán sancionarse los hechos que lo hayan sido penal o administrativamente, en los casos en que se aprecie identidad del sujeto, hecho y fundamento.

2. Cuando un órgano de la Unión Europea hubiera impuesto una sanción por los mismos hechos, y siempre que no concurra la identidad de sujeto y fundamento, el órgano competente para resolver deberá tenerla en cuenta a efectos de graduar la que, en su caso, deba imponer, pudiendo minorarla, sin perjuicio de declarar la comisión de la infracción".

Artículo 60 del RDU A ("Infracciones urbanísticas"):

"1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren lo establecido en la normativa urbanística y estén tipificadas y sancionadas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, desarrolladas por el presente Título.

2. Las infracciones urbanísticas deben ser objeto de sanción previa tramitación del correspondiente procedimiento sancionador.

3. En todo caso, la resolución sancionadora y los actos de trámite anteriores deberán pronunciarse expresamente sobre la calificación de la infracción como leve, grave o muy grave.

4. Las resoluciones sancionadoras que declaren la existencia de varios responsables de una misma infracción deberán establecer la sanción correspondiente a cada uno de ellos, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 71.5".

³⁰⁰ **Artículo 61 del RDU A ("Consecuencias legales de las infracciones urbanísticas"):**

- a) Las precisas para la protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado.
- b) Las que procedan para la exigencia de la responsabilidad sancionadora y disciplinaria administrativas o penal.
- c) Las pertinentes para el resarcimiento de los daños y la indemnización de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables³⁰¹.

"1. Toda acción u omisión tipificada como infracción urbanística en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y el presente Reglamento dará lugar a la adopción de las medidas siguientes:

- a) Las precisas para la protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado.*
b) Las que procedan para la exigencia de la responsabilidad sancionadora y disciplinaria administrativas o penal.
c) Las pertinentes para el resarcimiento de los daños y la indemnización de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables.

2. En todo caso se adoptarán las medidas dirigidas a la reposición de la realidad física alterada al estado anterior a la comisión de la infracción".

³⁰¹Artículo 32 de la LRJSP ("Principios de la responsabilidad"):

"1. Los particulares tendrán derecho a ser indemnizados por las Administraciones Públicas correspondientes, de toda lesión que sufran en cualquiera de sus bienes y derechos, siempre que la lesión sea consecuencia del funcionamiento normal o anormal de los servicios públicos salvo en los casos de fuerza mayor o de daños que el particular tenga el deber jurídico de soportar de acuerdo con la Ley.

La anulación en vía administrativa o por el orden jurisdiccional contencioso administrativo de los actos o disposiciones administrativas no presupone, por sí misma, derecho a la indemnización.

2. En todo caso, el daño alegado habrá de ser efectivo, evaluable económicamente e individualizado con relación a una persona o grupo de personas.

3. Asimismo, los particulares tendrán derecho a ser indemnizados por las Administraciones Públicas de toda lesión que sufran en sus bienes y derechos como consecuencia de la aplicación de actos legislativos de naturaleza no expropiatoria de derechos que no tengan el deber jurídico de soportar cuando así se establezca en los propios actos legislativos y en los términos que en ellos se especifiquen.

La responsabilidad del Estado legislador podrá surgir también en los siguientes supuestos, siempre que concurran los requisitos previstos en los apartados anteriores:

a) Cuando los daños deriven de la aplicación de una norma con rango de ley declarada inconstitucional, siempre que concurran los requisitos del apartado 4.

b) Cuando los daños deriven de la aplicación de una norma contraria al Derecho de la Unión Europea, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 5.

4. Si la lesión es consecuencia de la aplicación de una norma con rango de ley declarada inconstitucional, procederá su indemnización cuando el particular haya obtenido, en cualquier instancia, sentencia firme desestimatoria de un recurso contra la actuación administrativa que ocasionó el daño, siempre que se hubiera alegado la inconstitucionalidad posteriormente declarada.

5. Si la lesión es consecuencia de la aplicación de una norma declarada contraria al Derecho de la Unión Europea, procederá su indemnización cuando el particular haya obtenido, en cualquier instancia, sentencia firme desestimatoria de un recurso contra la actuación administrativa que ocasionó el daño, siempre que se hubiera alegado la infracción del Derecho de la Unión Europea posteriormente declarada. Asimismo, deberán cumplirse todos los requisitos siguientes:

a) La norma ha de tener por objeto conferir derechos a los particulares.

b) El incumplimiento ha de estar suficientemente caracterizado.

c) Ha de existir una relación de causalidad directa entre el incumplimiento de la obligación impuesta a la Administración responsable por el Derecho de la Unión Europea y el daño sufrido por los particulares.

6. La sentencia que declare la inconstitucionalidad de la norma con rango de ley o declare el carácter de norma contraria al Derecho de la Unión Europea producirá efectos desde la fecha de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado» o en el «Diario Oficial de la Unión Europea», según el caso, salvo que en ella se establezca otra cosa.

7. La responsabilidad patrimonial del Estado por el funcionamiento de la Administración de Justicia se regirá por la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.

8. El Consejo de Ministros fijará el importe de las indemnizaciones que proceda abonar cuando el Tribunal Constitucional haya declarado, a instancia de parte interesada, la existencia de un funcionamiento anormal en la tramitación de los recursos de amparo o de las cuestiones de inconstitucionalidad.

El procedimiento para fijar el importe de las indemnizaciones se tramitará por el Ministerio de Justicia, con audiencia al Consejo de Estado.

9. Se seguirá el procedimiento previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas para determinar la responsabilidad de las Administraciones Públicas por los daños y perjuicios causados a terceros durante la ejecución de contratos cuando sean consecuencia de una orden inmediata y directa de la Administración o de los vicios del proyecto

2. En todo caso se adoptarán las medidas dirigidas a la reposición de la realidad física alterada al estado anterior a la comisión de la infracción.

Sección Segunda

Las personas responsables

Artículo 193 Personas responsables³⁰²

elaborado por ella misma sin perjuicio de las especialidades que, en su caso establezca el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público".

Artículo 33 de la LRJSP ("Responsabilidad concurrente de las Administraciones Públicas"):

"1. Cuando de la gestión dimanante de fórmulas conjuntas de actuación entre varias Administraciones públicas se derive responsabilidad en los términos previstos en la presente Ley, las Administraciones intervinientes responderán frente al particular, en todo caso, de forma solidaria. El instrumento jurídico regulador de la actuación conjunta podrá determinar la distribución de la responsabilidad entre las diferentes Administraciones públicas.

2. En otros supuestos de concurrencia de varias Administraciones en la producción del daño, la responsabilidad se fijará para cada Administración atendiendo a los criterios de competencia, interés público tutelado e intensidad de la intervención. La responsabilidad será solidaria cuando no sea posible dicha determinación.

3. En los casos previstos en el apartado primero, la Administración competente para incoar, instruir y resolver los procedimientos en los que exista una responsabilidad concurrente de varias Administraciones Públicas, será la fijada en los Estatutos o reglas de la organización colegiada. En su defecto, la competencia vendrá atribuida a la Administración Pública con mayor participación en la financiación del servicio.

4. Cuando se trate de procedimientos en materia de responsabilidad patrimonial, la Administración Pública competente a la que se refiere el apartado anterior, deberá consultar a las restantes Administraciones implicadas para que, en el plazo de quince días, éstas puedan exponer cuanto consideren procedente".

Artículo 34 de la LRJSP ("Indemnización"):

"1. Sólo serán indemnizables las lesiones producidas al particular provenientes de daños que éste no tenga el deber jurídico de soportar de acuerdo con la Ley. No serán indemnizables los daños que se deriven de hechos o circunstancias que no se hubiesen podido prever o evitar según el estado de los conocimientos de la ciencia o de la técnica existentes en el momento de producción de aquéllos, todo ello sin perjuicio de las prestaciones asistenciales o económicas que las leyes puedan establecer para estos casos. En los casos de responsabilidad patrimonial a los que se refiere los apartados 4 y 5 del artículo 32, serán indemnizables los daños producidos en el plazo de los cinco años anteriores a la fecha de la publicación de la sentencia que declare la inconstitucionalidad de la norma con rango de ley o el carácter de norma contraria al Derecho de la Unión Europea, salvo que la sentencia disponga otra cosa.

2. La indemnización se calculará con arreglo a los criterios de valoración establecidos en la legislación fiscal, de expropiación forzosa y demás normas aplicables, ponderándose, en su caso, las valoraciones predominantes en el mercado. En los casos de muerte o lesiones corporales se podrá tomar como referencia la valoración incluida en los baremos de la normativa vigente en materia de Seguros obligatorios y de la Seguridad Social.

3. La cuantía de la indemnización se calculará con referencia al día en que la lesión efectivamente se produjo, sin perjuicio de su actualización a la fecha en que se ponga fin al procedimiento de responsabilidad con arreglo al Índice de Garantía de la Competitividad, fijado por el Instituto Nacional de Estadística, y de los intereses que procedan por demora en el pago de la indemnización fijada, los cuales se exigirán con arreglo a lo establecido en la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria, o, en su caso, a las normas presupuestarias de las Comunidades Autónomas.

4. La indemnización procedente podrá sustituirse por una compensación en especie o ser abonada mediante pagos periódicos, cuando resulte más adecuado para lograr la reparación debida y convenga al interés público, siempre que exista acuerdo con el interesado".

Artículo 35 de la LRJSP ("Responsabilidad de Derecho Privado"):

"Cuando las Administraciones Públicas actúen, directamente o a través de una entidad de derecho privado, en relaciones de esta naturaleza, su responsabilidad se exigirá de conformidad con lo previsto en los artículos 32 y siguientes, incluso cuando concorra con sujetos de derecho privado o la responsabilidad se exija directamente a la entidad de derecho privado a través de la cual actúe la Administración o a la entidad que cubra su responsabilidad".

³⁰² **Artículo 63 del RDUa ("Personas responsables"):**

"Son responsables de las infracciones urbanísticas a todos los efectos:

1. En los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación, instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, ejecutados, realizados o desarrollados sin concurrencia de los presupuestos legales para su legitimidad:

a) Los propietarios, promotores, constructores, según se definen en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, urbanizadores y cuantas otras personas tengan atribuidas facultades decisorias sobre la ejecución o el desarrollo de

Son responsables de las infracciones urbanísticas a todos los efectos:

1. En los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación, instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo ejecutados, realizados o desarrollados sin concurrencia de los presupuestos legales para su legitimidad:

a) Los propietarios, promotores, constructores, según se definen en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación³⁰³, urbanizadores y cuantas otras personas tengan

los actos, así como los técnicos titulados directores de los mismos, y los redactores de los proyectos cuando en estos últimos concurra dolo, culpa o negligencia grave.

b) Los titulares o miembros de los órganos administrativos y los funcionarios públicos que, por acción u omisión, hayan contribuido directamente a la producción de la infracción.

2. En los actos a que se refiere el apartado anterior ejecutados, realizados o desarrollados al amparo de actos administrativos que constituyan o legitimen una infracción urbanística:

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.

b) Las personas enumeradas en el apartado 1 de este artículo en caso de dolo, culpa o negligencia grave.

3. En los casos de prestación de servicios que se tipifican como infracción urbanística en el artículo 207.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, son responsables las empresas suministradoras.

4. Las personas jurídicas son responsables de las infracciones urbanísticas cometidas por sus órganos o agentes y, en su caso, asumirán el coste de las medidas de restablecimiento del orden jurídico perturbado y de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros a que haya lugar.

No obstante, no podrá imponerse sanción a las Administraciones Públicas, sin perjuicio de las responsabilidades en que hayan podido incurrir las personas físicas que actúen por ellas y de la exigencia de indemnización de daños y perjuicios, así como de la restitución de la realidad física alterada y del beneficio ilícito obtenido. Esta exoneración subjetiva no se entenderá aplicable a las Juntas de Compensación, asociaciones de propietarios en el sistema de cooperación, Entidades urbanísticas de conservación y otras Entidades urbanísticas colaboradoras.

De la obligación de pago de las multas y del beneficio ilícito obtenido impuesta a las personas jurídicas en virtud de lo establecido en la Ley son responsables subsidiarios:

a) Los gestores o administradores cuya conducta haya sido determinante de que la persona jurídica incurriera en la infracción.

b) Las entidades que, por sus participaciones en el capital o por cualquier otro medio, controlen o dirijan la actividad de la responsable principal, salvo que deban ser consideradas directamente autoras de la infracción.

5. La derivación de la acción administrativa a los responsables subsidiarios requerirá la previa declaración de fallido del deudor principal y de los demás responsables solidarios, si los hubiere, sin perjuicio de las medidas cautelares que puedan adoptarse.

6. También podrán ser sancionadas las entidades y uniones sin personalidad jurídica, tales como comunidades de bienes o herencias yacentes, cuando la infracción consista en la transgresión de deberes o prohibiciones cuyo cumplimiento les corresponda".

³⁰³ Artículo 9 de la LOE ("El promotor"):

"1. Será considerado promotor cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título.

2. Son obligaciones del promotor:

a) Ostentar sobre el solar la titularidad de un derecho que le faculte para construir en él.

b) Facilitar la documentación e información previa necesaria para la redacción del proyecto, así como autorizar al director de obra las posteriores modificaciones del mismo.

c) Gestionar y obtener las preceptivas licencias y autorizaciones administrativas, así como suscribir el acta de recepción de la obra.

d) Suscribir los seguros previstos en el artículo 19.

e) Entregar al adquirente, en su caso, la documentación de obra ejecutada, o cualquier otro documento exigible por las Administraciones competentes".

Artículo 11 de la LOE ("El constructor"):

"1. El constructor es el agente que asume, contractualmente ante el promotor, el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales, propios o ajenos, las obras o parte de las mismas con sujeción al proyecto y al contrato.

2. Son obligaciones del constructor:

a) Ejecutar la obra con sujeción al proyecto, a la legislación aplicable y a las instrucciones del director de obra y del director de la ejecución de la obra, a fin de alcanzar la calidad exigida en el proyecto.

atribuidas facultades decisorias sobre la ejecución o el desarrollo de los actos, así como los técnicos titulados directores de los mismos, y los redactores de los proyectos³⁰⁴ cuando en estos últimos concurre dolo, culpa o negligencia grave.

b) Los titulares o miembros de los órganos administrativos y los funcionarios públicos que, por acción u omisión, hayan contribuido directamente a la producción de la infracción.

2. En los actos a que se refiere el apartado anterior ejecutados, realizados o desarrollados al amparo de actos administrativos que constituyan o legitimen una infracción urbanística:

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

b) Tener la titulación o capacitación profesional que habilita para el cumplimiento de las condiciones exigibles para actuar como constructor.

c) Designar al jefe de obra que asumirá la representación técnica del constructor en la obra y que por su titulación o experiencia deberá tener la capacitación adecuada de acuerdo con las características y la complejidad de la obra.

d) Asignar a la obra los medios humanos y materiales que su importancia requiera.

e) Formalizar las subcontrataciones de determinadas partes o instalaciones de la obra dentro de los límites establecidos en el contrato.

f) Firmar el acta de replanteo o de comienzo y el acta de recepción de la obra.

g) Facilitar al director de obra los datos necesarios para la elaboración de la documentación de la obra ejecutada.

h) Suscribir las garantías previstas en el artículo 19".

Artículo 16 de la LOE ("Los propietarios y los usuarios"):

"1. Son obligaciones de los propietarios conservar en buen estado la edificación mediante un adecuado uso y mantenimiento, así como recibir, conservar y transmitir la documentación de la obra ejecutada y los seguros y garantías con que ésta cuente.

2. Son obligaciones de los usuarios, sean o no propietarios, la utilización adecuada de los edificios o de parte de los mismos de conformidad con las instrucciones de uso y mantenimiento, contenidas en la documentación de la obra ejecutada".

³⁰⁴**Artículo 10 de la LOE ("El proyectista"):**

"1. El proyectista es el agente que, por encargo del promotor y con sujeción a la normativa técnica y urbanística correspondiente, redacta el proyecto.

Podrán redactar proyectos parciales del proyecto, o partes que lo complementen, otros técnicos, de forma coordinada con el autor de éste.

Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante proyectos parciales u otros documentos técnicos según lo previsto en el apartado 2 del artículo 4 de esta Ley, cada proyectista asumirá la titularidad de su proyecto.

2. Son obligaciones del proyectista:

a) Estar en posesión de la titulación académica y profesional habilitante de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico, según corresponda, y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión. En caso de personas jurídicas, designar al técnico redactor del proyecto que tenga la titulación profesional habilitante.

Cuando el proyecto a realizar tenga por objeto la construcción de edificios para los usos indicados en el grupo a) del apartado 1 del artículo 2, la titulación académica y profesional habilitante será la de arquitecto.

Cuando el proyecto a realizar tenga por objeto la construcción de edificios para los usos indicados en el grupo b) del apartado 1 del artículo 2, la titulación académica y profesional habilitante, con carácter general, será la de ingeniero, ingeniero técnico o arquitecto y vendrá determinada por las disposiciones legales vigentes para cada profesión, de acuerdo con sus respectivas especialidades y competencias específicas.

Cuando el proyecto a realizar tenga por objeto la construcción de edificios comprendidos en el grupo c) del apartado 1 del artículo 2, la titulación académica y profesional habilitante será la de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico y vendrá determinada por las disposiciones legales vigentes para cada profesión, de acuerdo con sus especialidades y competencias específicas.

Idénticos criterios se seguirán respecto de los proyectos de obras a las que se refieren los apartados 2.b) y 2.c) del artículo 2 de esta Ley.

En todo caso y para todos los grupos, en los aspectos concretos correspondientes a sus especialidades y competencias específicas, y en particular respecto de los elementos complementarios a que se refiere el apartado 3 del artículo 2, podrán asimismo intervenir otros técnicos titulados del ámbito de la arquitectura o de la ingeniería, suscribiendo los trabajos por ellos realizados y coordinados por el proyectista. Dichas intervenciones especializadas serán preceptivas si así lo establece la disposición legal reguladora del sector de actividad de que se trate.

b) Redactar el proyecto con sujeción a la normativa vigente y a lo que se haya establecido en el contrato y entregarlo, con los visados que en su caso fueran preceptivos.

c) Acordar, en su caso, con el promotor la contratación de colaboraciones parciales".

de dichas licencias o aprobaciones³⁰⁵ 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.

b) Las personas enumeradas en el apartado 1 de este artículo en caso de dolo, culpa o negligencia grave.

3. En los casos de prestación de servicios que se tipifican como infracción urbanística en el artículo 207.2.a) son responsables las empresas suministradoras.

4. Las personas jurídicas son responsables de las infracciones urbanísticas cometidas por sus órganos o agentes y, en su caso, asumirán el coste de las medidas de restablecimiento del orden jurídico perturbado y de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros a que haya lugar. No obstante, no podrá imponerse sanción a las Administraciones Públicas, sin perjuicio de las responsabilidades en que hayan podido incurrir las personas físicas que actúen por ellas y de la exigencia de indemnización de daños y perjuicios, así como de la restitución de la realidad física alterada y del beneficio ilícito obtenido.

De la obligación de pago de las multas y del beneficio ilícito obtenido impuesta a las personas jurídicas en virtud de lo establecido en esta Ley son responsables subsidiarios:

a) Los gestores o administradores cuya conducta haya sido determinante de que la persona jurídica incurriera en la infracción.

b) Las entidades que, por sus participaciones en el capital o por cualquier otro medio, controlen o dirijan la actividad de la responsable principal, salvo que deban ser consideradas directamente autoras de la infracción.

³⁰⁵ **Artículo 21 de la LBRL:**

"1. El Alcalde es el Presidente de la Corporación y ostenta las siguientes atribuciones:

(...)

q) El otorgamiento de las licencias, salvo que las leyes sectoriales lo atribuyan expresamente al Pleno o a la Junta de Gobierno Local.

(...)

3. El Alcalde puede delegar el ejercicio de sus atribuciones, salvo las de convocar y presidir las sesiones del Pleno y de la Junta de Gobierno Local, decidir los empates con el voto de calidad, la concertación de operaciones de crédito, la jefatura superior de todo el personal, la separación del servicio de los funcionarios y el despido del personal laboral, y las enunciadas en los párrafos a), e), j), k), l) y m) del apartado 1 de este artículo. No obstante, podrá delegar en la Junta de Gobierno Local el ejercicio de las atribuciones contempladas en el párrafo j).

Artículo 21 redactado por el apartado 1 del artículo primero de la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local («B.O.E.» 17 diciembre). Vigencia: 1 enero 2004".

En los Municipios de gran población.

Artículo 127 de la LBRL ("Atribuciones de la Junta de Gobierno Local"):

"1. Corresponde a la Junta de Gobierno Local:

(...)

e) La concesión de cualquier tipo de licencia, salvo que la legislación sectorial la atribuya expresamente a otro órgano.

2. La Junta de Gobierno Local podrá delegar en los Tenientes de Alcalde, en los demás miembros de la Junta de Gobierno Local, en su caso, en los demás concejales, en los coordinadores generales, directores generales u órganos similares, las funciones enumeradas en los párrafos e), f), g), h) con excepción de la aprobación de la relación de puestos de trabajo, de las retribuciones del personal, de la oferta de empleo público, de la determinación del número y del régimen del personal eventual y de la separación del servicio de los funcionarios, y l) del apartado anterior.

Título X introducido por el apartado 4 del artículo primero de la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización del gobierno local («B.O.E.» 17 diciembre). Vigencia: 1 enero 2004".

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 341

5. También podrán ser sancionadas las entidades y uniones sin personalidad jurídica, tales como comunidades de bienes o herencias yacentes, cuando la infracción consista en la trasgresión de deberes o de prohibiciones cuyo cumplimiento les corresponda.

Artículo 194 Muerte o extinción de las personas responsables de las infracciones³⁰⁶

1. La muerte de la persona física extingue su responsabilidad por las infracciones previstas en esta Ley, sin perjuicio de que la Administración adopte las medidas no sancionadoras que procedan y de que, en su caso, exija de los herederos o de quien se haya beneficiado o lucrado con la infracción el beneficio ilícito obtenido de su comisión.

2. Si la persona jurídica autora de una infracción prevista en esta Ley se extinguiera antes de ser sancionada, se considerarán autores a las personas físicas que, desde sus órganos de dirección o actuando a su servicio o por ellas mismas, determinaron con su conducta la comisión de la infracción.

3. En caso de extinción de la persona jurídica responsable, los socios o partícipes en el capital responderán solidariamente³⁰⁷, y hasta el límite del valor de la cuota de liquidación que se les hubiera adjudicado, del pago de la sanción o en su caso del coste de la reposición de la realidad física alterada.

Sección Tercera

La competencia y el procedimiento

Artículo 195 Competencia para iniciar, instruir y resolver³⁰⁸

³⁰⁶ Artículo 64 del RDUa ("Muerte o extinción de las personas responsables de las infracciones"):

"1. La muerte de la persona física extingue su responsabilidad por las infracciones previstas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, sin perjuicio de que la Administración adopte las medidas no sancionadoras que procedan y de que, en su caso, exija de los sucesores mortis causa, o de quien se haya beneficiado o lucrado con la infracción el beneficio ilícito obtenido de su comisión.

2. Si la persona jurídica autora de una infracción prevista en la citada Ley se extinguiera antes de ser sancionada, se considerarán autores a las personas físicas que, desde sus órganos de dirección o actuando a su servicio o por ellas mismas, determinaron con su conducta la comisión de la infracción.

3. En caso de extinción de la persona jurídica responsable, los socios o partícipes en el capital responderán solidariamente, y hasta el límite del valor de la cuota de liquidación que se les hubiera adjudicado, del pago de la sanción o en su caso del coste de la reposición de la realidad física alterada".

³⁰⁷ Artículo 1137 del Código Civil:

"La concurrencia de dos o más acreedores o de dos o más deudores en una sola obligación no implica que cada uno de aquéllos tenga derecho a pedir, ni cada uno de éstos deba prestar íntegramente, las cosas objeto de la misma. Sólo habrá lugar a esto cuando la obligación expresamente lo determine, constituyéndose con el carácter de solidaria.

La Sentencia TS (Sala Primera) de 20 de mayo de 2015, Rec. 2167/2012, fija como doctrina jurisprudencial que en los daños comprendidos en la LOE, cuando no se pueda individualizar la causa de los mismos, o quedase debidamente probada la concurrencia de culpas, sin que se pueda precisar el grado de intervención de cada agente en el daño producido, la exigencia de la responsabilidad solidaria que se derive, aunque de naturaleza legal, no puede identificarse, plenamente, con el vínculo obligacional solidario que regula el Código Civil, en los términos del artículo 1137, por tratarse de una responsabilidad que viene determinada por la sentencia judicial que la declara. De forma, que la reclamación al promotor, por ella sola, no interrumpe el plazo de prescripción respecto de los demás intervinientes".

³⁰⁸ Artículo 65 del RDUa ("Competencia para iniciar, instruir y resolver"):

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

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

b) A la Consejería competente en materia de urbanismo cuando el acto o uso origen del procedimiento sea de los contemplados en los párrafos a), b) o c) del artículo 188.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, así como cuando los actos constitutivos de la infracción se realicen al amparo de licencia o, en su caso, en virtud de orden de ejecución, que hayan sido anuladas a instancia de la Administración autonómica. En estos casos, previo requerimiento al Alcalde para que en el plazo máximo de quince días inicie el correspondiente procedimiento sancionador, sin que dicho requerimiento hubiera sido atendido, o, directamente, cuando la citada Consejería hubiese adoptado la medida cautelar de suspensión de conformidad con lo previsto en el artículo 188 de la citada Ley.

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

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

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

Párrafo primero de la letra b) del número 1 del artículo 195, en la redacción dada por el artículo 28 de la Ley 13/2005, de 17 de diciembre, declarado inconstitucional y nulo por Sentencia del Tribunal Constitucional, núm. recurso 1832/2006, de 9 julio de 2015, Sala Pleno.

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

Inciso «o la Consejería con competencias en materia de urbanismo, en su caso» contenido en el número 5 del artículo 183, en la redacción dada por el artículo 28 de la Ley 13/2005, de 17 de diciembre, declarado inconstitucional y nulo por Sentencia del Tribunal Constitucional, núm. recurso 1832/2006, de 9 julio de 2015, Sala Pleno.

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

Número 1 del artículo 195 redactado por el apartado trece del artículo 28 de la Ley [ANDALUCÍA] 13/2005, 11 noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo («B.O.J.A.» 21 noviembre). Vigencia: 11 diciembre 2005

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

2. La instrucción de los procedimientos sancionadores corresponderá a funcionarios que ocupen puestos de trabajo en las unidades administrativas dedicadas al ejercicio de las funciones de inspección o equivalentes establecidas en virtud de los principios de autoorganización y autonomía local, de conformidad con lo regulado en el artículo 179 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

La instrucción de los procedimientos sancionadores que se incoen desde la Consejería competente en materia de urbanismo corresponderá a los Inspectores de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda.

3. Cuando, en cualquier fase de los procedimientos que se instruyan como consecuencia de una infracción urbanística, los órganos competentes aprecien que hay indicios de la existencia de otra infracción administrativa para cuyo conocimiento no sean competentes, lo comunicarán al órgano que consideren competente.

4. Las competencias para el inicio, instrucción y resolución de los procedimientos para exigencia de responsabilidad disciplinaria son las que resulten de la legislación aplicable a la correspondiente Administración.

5. En los casos de indicios de delito o falta en el hecho que haya motivado el inicio del procedimiento sancionador, la Administración competente para imponer la sanción lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, o de la Autoridad Judicial, suspendiendo la instrucción del procedimiento hasta la adopción de la resolución por el Ministerio Fiscal de acuerdo con sus normas estatutarias o hasta el pronunciamiento 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.

6. La sustanciación del proceso penal no impedirá el mantenimiento de las medidas cautelares ya adoptadas, la adopción y ejecución de las medidas de protección de la legalidad ni tampoco de las medidas que se puedan acordar para garantizar la restauración de la realidad física alterada o del orden jurídico vulnerado, o que tiendan a impedir nuevos riesgos para las personas o daños en los intereses urbanísticos. De las medidas que se adopten se dará traslado al órgano judicial competente".

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 343

2. La instrucción de los procedimientos sancionadores corresponderá a funcionarios que ocupen puestos de trabajo en las unidades administrativas dedicadas al ejercicio de las funciones de inspección, de conformidad con lo regulado en el artículo 179 de esta Ley.

3. Las competencias para el inicio, instrucción y resolución de los procedimientos para exigencia de responsabilidad disciplinaria son las que resulten de la legislación aplicable a la correspondiente Administración³⁰⁹.

4. En los casos de indicios de delito o falta³¹⁰ en el hecho que haya motivado el inicio del procedimiento sancionador, la Administración competente para imponer la sanción lo pondrá en

³⁰⁹ Artículo 21.1 de la LBRL:

"1. El Alcalde es el Presidente de la Corporación y ostenta las siguientes atribuciones:

(...)

n) Sancionar las faltas de desobediencia a su autoridad o por infracción de las ordenanzas municipales, salvo en los casos en que tal facultad esté atribuida a otros órganos".

Artículo 127 de la LBRL ("Atribuciones de la Junta de Gobierno Local -en municipios de gran población-"):

"1. Corresponde a la Junta de Gobierno Local:

(...)

l) Ejercer la potestad sancionadora salvo que por ley esté atribuida a otro órgano".

³¹⁰ Artículo 56 del TRLSRU ("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".

Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal.

Rúbrica del Capítulo I del Título XVI del Libro II redactada por el apartado octogésimo noveno del artículo único de la L.O.

5/2010, de 22 de junio, por la que se modifica la L.O. 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal («B.O.E.» 23 junio). Vigencia: 23 diciembre 2010

CAPÍTULO PRIMERO

("De los delitos sobre la ordenación del territorio y el urbanismo")

TÍTULO XVI

("De los delitos relativos a la ordenación del territorio y el urbanismo, la protección del patrimonio histórico y el medio ambiente")

Artículo 319:

"1. Se impondrán las penas de prisión de un año y seis meses a cuatro años, multa de doce a veinticuatro meses, salvo que el beneficio obtenido por el delito fuese superior a la cantidad resultante en cuyo caso la multa será del tanto al triple del montante de dicho beneficio, e inhabilitación especial para profesión u oficio por tiempo de uno a cuatro años, a los promotores, constructores o técnicos directores que lleven a cabo obras de urbanización, construcción o edificación no autorizables en suelos destinados a viales, zonas verdes, bienes de dominio público o lugares que tengan legal o administrativamente reconocido su valor paisajístico, ecológico, artístico, histórico o cultural, o por los mismos motivos hayan sido considerados de especial protección.

2. Se impondrá la pena de prisión de uno a tres años, multa de doce a veinticuatro meses, salvo que el beneficio obtenido por el delito fuese superior a la cantidad resultante en cuyo caso la multa será del tanto al triple del montante de dicho beneficio, e inhabilitación especial para profesión u oficio por tiempo de uno a cuatro años, a los promotores, constructores o técnicos directores que lleven a cabo obras de urbanización, construcción o edificación no autorizables en el suelo no urbanizable.

3. En cualquier caso, los jueces o tribunales, motivadamente, podrán ordenar, a cargo del autor del hecho, la demolición de la obra y la reposición a su estado originario de la realidad física alterada, sin perjuicio de las indemnizaciones debidas a terceros de buena fe, y valorando las circunstancias, y oída la Administración competente, condicionarán temporalmente la demolición a la constitución de garantías que aseguren el pago de aquéllas. En todo caso se dispondrá el decomiso de las ganancias provenientes del delito cualesquiera que sean las transformaciones que hubieren podido experimentar.

Número 3 del artículo 319 redactado por el número ciento setenta y uno del artículo único de la L.O. 1/2015, de 30 de marzo, por la que se modifica la L.O. 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal («B.O.E.» 31 marzo). Vigencia: 1 julio 2015

4. En los supuestos previstos en este artículo, cuando fuere responsable una persona jurídica de acuerdo con lo establecido en el artículo 31 bis de este Código se le impondrá la pena de multa de uno a tres años, salvo que el beneficio obtenido por el delito fuese superior a la cantidad resultante en cuyo caso la multa será del doble al cuádruple del montante de dicho beneficio.

Atendidas las reglas establecidas en el artículo 66 bis, los jueces y tribunales podrán asimismo imponer las penas recogidas en las letras b) a g) del apartado 7 del artículo 33.

Artículo 319 redactado por el apartado nonagésimo del artículo único de la L.O. 5/2010, de 22 de junio, por la que se modifica la L.O. 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal («B.O.E.» 23 junio). Vigencia: 23 diciembre 2010".

Artículo 320:

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 344

conocimiento del Ministerio Fiscal, suspendiendo la instrucción del procedimiento hasta el pronunciamiento 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.

Artículo 196 Procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora³¹¹

1. La potestad sancionadora se ejercerá observando el procedimiento establecido al efecto por la legislación del Procedimiento Administrativo Común³¹².

"1. La autoridad o funcionario público que, a sabiendas de su injusticia, haya informado favorablemente instrumentos de planeamiento, proyectos de urbanización, parcelación, reparcelación, construcción o edificación o la concesión de licencias contrarias a las normas de ordenación territorial o urbanística vigentes, o que con motivo de inspecciones haya silenciado la infracción de dichas normas o que haya omitido la realización de inspecciones de carácter obligatorio será castigado con la pena establecida en el artículo 404 de este Código y, además, con la de prisión de un año y seis meses a cuatro años y la de multa de doce a veinticuatro meses.

2. Con las mismas penas se castigará a la autoridad o funcionario público que por sí mismo o como miembro de un organismo colegiado haya resuelto o votado a favor de la aprobación de los instrumentos de planeamiento, los proyectos de urbanización, parcelación, reparcelación, construcción o edificación o la concesión de las licencias a que se refiere el apartado anterior, a sabiendas de su injusticia.

Artículo 320 redactado por el apartado nonagésimo primero del artículo único de la L.O. 5/2010, de 22 de junio, por la que se modifica la L.O. 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal («B.O.E.» 23 junio). Vigencia: 23 diciembre 2010".

³¹¹**Artículo 66 del RDUa ("Procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora"):**

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

2. El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa del procedimiento sancionador será de un año a contar desde la fecha del acuerdo de iniciación, sin que a estos efectos se computen las dilaciones o suspensiones del procedimiento que sean imputables al presunto infractor.

3. La potestad disciplinaria se ejercerá observando el procedimiento establecido en la legislación reguladora de la función pública.

4. A efectos de la exigencia de la responsabilidad disciplinaria de los titulares y miembros de órganos administrativos y funcionarios 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".

³¹²**Artículo 63 de la LPACAP ("Especialidades en el inicio de los procedimientos de naturaleza sancionadora"):**

"1. Los procedimientos de naturaleza sancionadora se iniciarán siempre de oficio por acuerdo del órgano competente y establecerán la debida separación entre la fase instructora y la sancionadora, que se encomendará a órganos distintos. Se considerará que un órgano es competente para iniciar el procedimiento cuando así lo determinen las normas reguladoras del mismo.

2. En ningún caso se podrá imponer una sanción sin que se haya tramitado el oportuno procedimiento.

3. No se podrán iniciar nuevos procedimientos de carácter sancionador por hechos o conductas tipificadas como infracciones en cuya comisión el infractor persista de forma continuada, en tanto no haya recaído una primera resolución sancionadora, con carácter ejecutivo".

Artículo 64 de la LPACAP ("Acuerdo de iniciación en los procedimientos de naturaleza sancionadora"):

"1. El acuerdo de iniciación se comunicará al instructor del procedimiento, con traslado de cuantas actuaciones existan al respecto, y se notificará a los interesados, entendiendo en todo caso por tal al inculpado.

Asimismo, la incoación se comunicará al denunciante cuando las normas reguladoras del procedimiento así lo prevean.

2. El acuerdo de iniciación deberá contener al menos:

a) Identificación de la persona o personas presuntamente responsables.

b) Los hechos que motivan la incoación del procedimiento, su posible calificación y las sanciones que pudieran corresponder, sin perjuicio de lo que resulte de la instrucción.

c) Identificación del instructor y, en su caso, Secretario del procedimiento, con expresa indicación del régimen de recusación de los mismos.

d) Órgano competente para la resolución del procedimiento y norma que le atribuya tal competencia, indicando la posibilidad de que el presunto responsable pueda reconocer voluntariamente su responsabilidad, con los efectos previstos en el artículo 85.

e) Medidas de carácter provisional que se hayan acordado por el órgano competente para iniciar el procedimiento sancionador, sin perjuicio de las que se puedan adoptar durante el mismo de conformidad con el artículo 56.

f) Indicación del derecho a formular alegaciones y a la audiencia en el procedimiento y de los plazos para su ejercicio, así como indicación de que, en caso de no efectuar alegaciones en el plazo previsto sobre el contenido del acuerdo de iniciación, éste podrá ser considerado propuesta de resolución cuando contenga un pronunciamiento preciso acerca de la responsabilidad imputada.

2. El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa del procedimiento sancionador será de un año a contar desde la fecha del acuerdo de iniciación.
3. La potestad disciplinaria se ejercerá observando el procedimiento establecido en la legislación reguladora de la función pública.
4. A efectos de la exigencia de la responsabilidad disciplinaria de los titulares y miembros de órganos administrativos y funcionarios 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.

Artículo 197 Destino de las multas³¹³

1. El importe de la multa corresponderá al respectivo municipio, salvo en los casos en que la Consejería competente en materia de urbanismo hubiera iniciado y resuelto el procedimiento sancionador.
2. Los importes en concepto de sanciones, una vez descontado el coste de la actividad administrativa de inspección que reglamentariamente se establezca, se integrarán en el patrimonio público de suelo, destinándose especialmente a actuaciones, previstas en el planeamiento, en equipamientos y espacios libres dentro de la ciudad consolidada.

Sección Cuarta

Las reglas para la exigencia de responsabilidad sancionadora y la aplicación de las sanciones

Artículo 198 Anulación del acto o actos administrativos legitimantes como presupuesto de la exigencia de responsabilidad³¹⁴

3. Excepcionalmente, cuando en el momento de dictar el acuerdo de iniciación no existan elementos suficientes para la calificación inicial de los hechos que motivan la incoación del procedimiento, la citada calificación podrá realizarse en una fase posterior mediante la elaboración de un Pliego de cargos, que deberá ser notificado a los interesados".

Artículo 85 de la LPACAP ("Terminación en los procedimientos sancionadores"):

"1. Iniciado un procedimiento sancionador, si el infractor reconoce su responsabilidad, se podrá resolver el procedimiento con la imposición de la sanción que proceda.

2. Cuando la sanción tenga únicamente carácter pecuniario o bien quepa imponer una sanción pecuniaria y otra de carácter no pecuniario pero se ha justificado la improcedencia de la segunda, el pago voluntario por el presunto responsable, en cualquier momento anterior a la resolución, implicará la terminación del procedimiento, salvo en lo relativo a la reposición de la situación alterada o a la determinación de la indemnización por los daños y perjuicios causados por la comisión de la infracción.

3. En ambos casos, cuando la sanción tenga únicamente carácter pecuniario, el órgano competente para resolver el procedimiento aplicará reducciones de, al menos, el 20 % sobre el importe de la sanción propuesta, siendo éstos acumulables entre sí. Las citadas reducciones, deberán estar determinadas en la notificación de iniciación del procedimiento y su efectividad estará condicionada al desistimiento o renuncia de cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción.

El porcentaje de reducción previsto en este apartado se verá incrementado reglamentariamente".

³¹³ **Artículo 67 del RDU ("Destino de las multas"):**

"1. El importe de la multa corresponderá al respectivo municipio, salvo en los casos en que la Consejería competente en materia de urbanismo hubiera iniciado y resuelto el procedimiento sancionador.

2. Los importes en concepto de sanciones, una vez descontado el coste de la actividad administrativa de inspección, se integrarán en el patrimonio público de suelo, destinándose especialmente a actuaciones, previstas en el planeamiento, en equipamientos y espacios libres dentro de la ciudad consolidada. A los efectos previstos en el artículo 197.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se establece como coste de la actividad administrativa de inspección el quince por ciento de la sanción impuesta, o el que cada dos años determine la Consejería competente en materia de urbanismo a la vista de los datos y antecedentes sobre la evolución del coste del servicio, destinándose a sufragar gastos directamente relacionados con la inspección urbanística de la Administración actuante".

1. Cuando los actos constitutivos de infracción se realicen al amparo de la aprobación o licencia preceptivas o, en su caso, en virtud de orden de ejecución y de acuerdo con sus respectivas condiciones, no podrá imponerse sanción administrativa alguna mientras no se proceda a la anulación del título administrativo que en cada caso los ampare.

2. Si la anulación es consecuencia de la del instrumento de planeamiento o de gestión del que sean ejecución o aplicación, no habrá lugar a imposición de sanción alguna a quienes hayan actuado ateniéndose a dichos actos administrativos, salvo a los que hayan promovido el instrumento anulado en caso de dolo, culpa o negligencia grave.

Artículo 199 Compatibilidad de las sanciones

Las multas por la comisión de infracciones se impondrán con independencia de las demás medidas previstas en esta Ley³¹⁵.

Artículo 200 Carácter independiente de las multas

Las multas que se impongan a los distintos responsables de una misma infracción urbanística tienen entre sí carácter independiente³¹⁶.

Artículo 201 Infracciones concurrentes y continuadas³¹⁷

³¹⁴Artículo 68 del RDUa ("Anulación del acto o actos administrativos legitimantes como presupuesto de la exigencia de responsabilidad"):

"1. Cuando los actos constitutivos de infracción se realicen al amparo de la aprobación o licencia preceptivas o, en su caso, en virtud de orden de ejecución y de acuerdo con sus respectivas condiciones, no podrá imponerse sanción administrativa alguna mientras no se proceda a la anulación del título administrativo que en cada caso los ampare.

2. Si la anulación es consecuencia de la del instrumento de planeamiento o de gestión del que sean ejecución o aplicación, no habrá lugar a imposición de sanción alguna a quienes hayan actuado ateniéndose a dichos actos administrativos, salvo a los que hayan promovido el instrumento anulado en caso de dolo, culpa o negligencia grave".

³¹⁵Artículo 69 del RDUa ("Compatibilidad de las sanciones"):

"Las multas por la comisión de infracciones se impondrán con independencia de las demás medidas previstas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y en el presente Reglamento".

³¹⁶Artículo 70 del RDUa ("Carácter independiente de las multas"):

"Las multas que se impongan a los distintos responsables de una misma infracción urbanística tienen entre sí carácter independiente.

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

³¹⁷Artículo 71 del RDUa ("Concurso de infracciones"):

"1. Al responsable de dos o más infracciones tipificadas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se le impondrán las sanciones correspondientes a cada una de ellas.

2. Las sanciones establecidas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, no impedirán la imposición de las previstas en otras Leyes por infracciones concurrentes, salvo que esas Leyes dispongan otra cosa.

3. No obstante, se moderará la extensión de las sanciones, dentro del margen previsto para cada infracción por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, para que el conjunto de las procedentes, de conformidad con los apartados anteriores, sea proporcionado a la real gravedad de la conducta del infractor y a su culpabilidad.

4. No se aplicará lo dispuesto en el apartado primero cuando se realice una pluralidad de acciones u omisiones, cada una de ellas constitutiva de un mismo tipo de infracción urbanística, en ejecución de un plan preconcebido o aprovechando idéntica ocasión. Estos casos se sancionarán, como infracción continuada, con la sanción prevista para la infracción más grave, de las que correspondan a las diversas infracciones urbanísticas que se impondrá en su mitad superior.

Número 4 del artículo 71 redactado por número diez del artículo cuarto del D [ANDALUCÍA] 327/2012, 10 julio, por el que se modifican diversos Decretos para su adaptación a la normativa estatal de transposición de la Directiva de Servicios («B.O.J.A.» 13 julio). Vigencia: 14 julio 2012

5. También procederá la imposición de una única sanción pese a la existencia de varias infracciones urbanísticas concurrentes cuando una de ellas haya sido medio imprescindible para cometer la otra, o cuando de la comisión de una derive necesariamente la de otras.

En estos casos se impondrá la sanción prevista para la infracción más grave en su mitad superior, sin que pueda exceder de la que represente la suma de las que correspondiera aplicar si las infracciones se sancionaran separadamente.

1. Al responsable de dos o más infracciones tipificadas en esta Ley se le impondrán las sanciones correspondientes a cada una de ellas.

2. Las sanciones de esta Ley no impedirán la imposición de las previstas en otras Leyes por infracciones concurrentes, salvo que esas Leyes dispongan otra cosa.

3. No obstante, se moderará la extensión de las sanciones, dentro del margen previsto para cada infracción por la Ley, para que el conjunto de las procedentes, de conformidad con los apartados anteriores, sea proporcionado a la real gravedad de la conducta del infractor y a su culpabilidad.

4. No se aplicará lo dispuesto en el apartado primero de este artículo a quien, en ejecución de un plan preconcebido o aprovechando idéntica ocasión, realice una pluralidad de acciones u omisiones que infrinjan el mismo precepto o preceptos de igual o semejante naturaleza de esta Ley. Estos casos se sancionarán, como infracción continuada, con la sanción prevista para la infracción más grave, que se impondrá en su mitad superior.

Número 4 del artículo 201 redactado por el apartado 45 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

5. También procederá la imposición de una única sanción pese a la existencia de varias infracciones urbanísticas concurrentes cuando un solo hecho constituya dos o más infracciones, una de ellas haya sido medio imprescindible para cometer la otra, o cuando de la comisión de una derive necesariamente la de otras. En estos casos se impondrá la sanción prevista para la infracción más grave en su mitad superior, sin que pueda exceder de la que represente la suma de las que correspondiera aplicar si las infracciones se sancionaran separadamente. Cuando en aplicación de este criterio la sanción exceda de este límite, se sancionaran de forma separada las infracciones.

Número 5 del artículo 201 redactado por el apartado 45 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

Artículo 202 Exclusión de beneficio económico³¹⁸

Quando en aplicación de este criterio la sanción exceda de este límite, se sancionaran de forma separada las infracciones.

Número 5 del artículo 71 redactado por número diez del artículo cuarto del D [ANDALUCÍA] 327/2012, 10 julio, por el que se modifican diversos Decretos para su adaptación a la normativa estatal de transposición de la Directiva de Servicios («B.O.J.A.» 13 julio). Vigencia: 14 julio 2012".

³¹⁸**Artículo 72 del RDU (Exclusión de beneficio económico):**

"1. En ningún caso podrán las infracciones urbanísticas reportar a sus responsables un beneficio económico. Cuando la suma del importe de la multa y del coste de la reposición de la realidad física alterada al estado anterior a la comisión de la infracción arroje una cifra inferior a dicho beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el importe del mismo.

2. En los casos en que el restablecimiento del orden infringido no exija actuación material alguna, ni existan terceros perjudicados, la multa no podrá ser inferior al beneficio obtenido.

3. En las parcelaciones urbanísticas ilegales el importe de la multa, cuando sea inferior al ciento cincuenta por ciento del beneficio obtenido, deberá incrementarse hasta alcanzar este importe. En ningún caso podrá ser inferior a la diferencia entre el valor inicial y el de venta de las parcelas correspondientes, o en su caso, el valor de mercado que se fije de conformidad con la normativa de valoración inmobiliaria.

4. Cuando se haya producido la reposición de la realidad física alterada por el responsable, el beneficio se calculará sobre la base del valor de uso o alquiler a precios de mercado, fijado de conformidad con la normativa de valoración inmobiliaria, a computar desde la conclusión de las obras y su utilización efectiva hasta el momento de su demolición.

1. En ningún caso podrán las infracciones urbanísticas reportar a sus responsables un beneficio económico. Cuando la suma de la multa y del coste de la reposición de la realidad física alterada al estado anterior a la comisión de la infracción arroje una cifra inferior a dicho beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el importe del mismo.

2. En los casos en que el restablecimiento del orden infringido no exija actuación material alguna, ni existan terceros perjudicados, la multa no podrá ser inferior al beneficio obtenido.

3. En las parcelaciones urbanísticas ilegales el importe de la multa, cuando sea inferior al ciento cincuenta por ciento del beneficio obtenido, deberá incrementarse hasta alcanzar este importe. En ningún caso podrá ser inferior a la diferencia entre el valor inicial y el de venta de las parcelas correspondientes.

Artículo 203 Graduación de las sanciones³¹⁹

Cuando en el procedimiento se aprecie alguna circunstancia agravante o atenuante de las recogidas en los dos artículos siguientes, la multa deberá imponerse por una cuantía de la mitad superior o inferior de la correspondiente escala, respectivamente, fijándose la misma en función de la ponderación de la incidencia de dichas circunstancias en la valoración global de la infracción. Las mismas reglas se observarán, según los casos, cuando concurra alguna o algunas de las circunstancias mixtas³²⁰ establecidas en el artículo 206 de esta Ley.

Artículo 204 Circunstancias agravantes

Son circunstancias agravantes³²¹:

5. Cuando la reposición de la realidad física alterada se haya realizado subsidiariamente por la Administración, el coste de la misma vendrá determinado, en su caso, por los importes de la redacción del proyecto de obras, del estudio de seguridad y salud, de la dirección facultativa, y de la realización de las obras de reposición de la realidad física. Cuando la reposición la efectúe la Administración por sus propios medios, el coste se determinará mediante informe técnico de la Administración actuante, que habrá de especificar cada una de las partidas de la actividad administrativa realizada.

6. No se procederá al incremento de la multa cuando las obras y actuaciones que se sancionen sean legalizables por ser conformes con las normas y planes urbanísticos con independencia de que éstas hayan sido efectuadas sin licencia.

7. El incremento de la multa al amparo de lo dispuesto en este artículo se habrá de motivar por el órgano competente, indicando los criterios y bases que hayan sido empleados para calcular el beneficio económico obtenido".

³¹⁹Artículo 73 del RDUa ("Graduación de las sanciones"):

"Cuando en el procedimiento se aprecie alguna circunstancia agravante o atenuante de las recogidas en los artículos 75 y 76, la multa deberá imponerse por una cuantía de la mitad superior o inferior de la correspondiente escala, respectivamente, fijándose la misma en función de la ponderación de la incidencia de dichas circunstancias en la valoración global de la infracción. Las mismas reglas se observarán, según los casos, cuando concurra alguna de las circunstancias mixtas establecidas en el artículo 77".

³²⁰Artículo 74 del RDUa ("Criterios y reglas de graduación de las sanciones"):

"1. En la graduación de las sanciones se observarán, de conformidad con lo establecido en el precepto anterior, las siguientes reglas:

a) Si concurre sólo una circunstancia atenuante, la sanción se impondrá en su mitad inferior. Cuando sean varias, en la cuantía mínima de dicha mitad.

b) Si no concurren circunstancias atenuantes ni agravantes, el órgano sancionador impondrá la sanción en la cuantía máxima de la mitad inferior.

c) Si concurren tanto circunstancias atenuantes como agravantes, el órgano sancionador las valorará conjuntamente, imponiendo la sanción dentro de los límites máximo y mínimo que correspondan según la gravedad de la infracción.

d) Si concurre sólo una circunstancia agravante, la sanción se impondrá en su mitad superior. Cuando sean varias o una muy calificada, podrá alcanzar la cuantía máxima de dicha mitad.

2. No se tendrán en cuenta, a los efectos previstos en este artículo, aquellas circunstancias agravantes o atenuantes que sean elementos constitutivos del tipo de infracción, o que hayan sido tenidas en cuenta para calificar la gravedad de la infracción".

³²¹Artículo 75 del RDUa ("Circunstancias agravantes"):

"Son circunstancias agravantes:

- a) Prevalerse, para la comisión de la infracción, de la titularidad de un oficio o cargo público, salvo que el hecho constitutivo de la misma haya sido realizado, precisamente, en el ejercicio del deber funcional propio del cargo u oficio.
- b) El empleo de violencia o cualquier otro tipo de coacción sobre la autoridad o funcionario público encargados del cumplimiento de la legalidad, o mediación de soborno, salvo que los hechos sean constitutivos de delito.
- c) La manipulación de los supuestos de hecho, la declaración de datos falsos o incorrectos o la falsificación de documentos, salvo que los hechos sean constitutivos de delito.
- d) El aprovechamiento en beneficio propio de una grave necesidad pública o de los particulares perjudicados.
- e) La comisión de la infracción por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por cualesquiera infracciones graves o muy graves en los últimos cuatro años.
- 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, de acuerdo con lo establecido en el artículo 180.1.

Artículo 205 Circunstancias atenuantes

Son circunstancias atenuantes³²²:

- a) La ausencia de intención de causar un daño tan grave a los intereses públicos o privados afectados.
- b) La reparación voluntaria y espontánea del daño causado.

a) Prevalerse, para la comisión de la infracción, de la titularidad de un oficio o cargo público, salvo que el hecho constitutivo de la misma haya sido realizado, precisamente, en el ejercicio del deber funcional propio del cargo u oficio.

b) El empleo de violencia o cualquier otro tipo de coacción sobre la autoridad o funcionario público encargados del cumplimiento de la legalidad, o mediación de soborno, salvo que los hechos sean constitutivos de delito.

c) La manipulación de los supuestos de hecho, la declaración de datos falsos o incorrectos o la falsificación de documentos, salvo que los hechos sean constitutivos de delito.

d) El aprovechamiento en beneficio propio de una grave necesidad pública o de los particulares perjudicados.

e) La comisión de la infracción por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por cualesquiera infracciones graves o muy graves en los últimos cuatro años.

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, de acuerdo con lo establecido en el artículo 180.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre".

³²²Artículo 76 del RDUa ("Circunstancias atenuantes");

"Son circunstancias atenuantes:

a) La ausencia de intención de causar un daño tan grave a los intereses públicos o privados afectados.

b) La reparación voluntaria y espontánea del daño causado.

c) La paralización de las obras o el cese en los actos de instalación, construcción o edificación o uso del suelo, vuelo, subsuelo, de modo voluntario, tras la pertinente advertencia del inspector de acuerdo con lo establecido en el artículo 180.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre".

c) La paralización de las obras o el cese en la actividad o uso, de modo voluntario, tras la pertinente advertencia del inspector de acuerdo con lo establecido en el artículo 180.1 de esta Ley.

Artículo 206 Circunstancias mixtas

Son circunstancias que, según en cada caso concreto, atenúan o agravan la responsabilidad³²³:

a) El grado de conocimiento de la normativa legal y de las reglas técnicas de obligatoria observancia por razón del oficio, profesión o actividad habitual.

b) El beneficio obtenido de la infracción o, en su caso, la realización de ésta sin consideración al posible beneficio económico.

CAPÍTULO II

Los tipos básicos de las infracciones y las sanciones

Sección Primera

Las infracciones urbanísticas y las sanciones³²⁴

Artículo 207 Clases de infracciones

1. Las infracciones urbanísticas se clasifican en leves, graves y muy graves³²⁵.

³²³ Artículo 77 del RDUa ("Circunstancias mixtas"):

"Son circunstancias que, según en cada caso concreto, atenúan o agravan la responsabilidad:

a) El grado de conocimiento de la normativa legal y de las reglas técnicas de obligatoria observancia por razón del oficio, profesión o actividad habitual.

b) El beneficio obtenido de la infracción o, en su caso, la realización de ésta sin consideración al posible beneficio económico".

³²⁴ Ver Cuadro número 9. Esquema de infracciones y sanciones según la LOUA.

³²⁵ Artículo 78 del RDUa ("Clases de infracciones"):

"1. Las infracciones urbanísticas se clasifican en leves, graves y muy graves.

2. Son infracciones leves:

a) La prestación de servicios por parte de las empresas suministradoras sin exigir la acreditación de la correspondiente licencia cuando ésta proceda, o cuando hubiese transcurrido el plazo establecido en la contratación provisional, así como la continuidad en la prestación cuando haya sido adoptada la suspensión cautelar.

b) Todas las que, estando contempladas en el apartado siguiente, sean expresamente excepcionadas en él de su clasificación como graves.

3. Son infracciones graves:

a) La ejecución, realización o desarrollo de actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación o cualquier otro de transformación de uso del suelo o del subsuelo, que estando sujeto a licencia urbanística o aprobación, se ejecuten sin la misma o contraviniendo sus condiciones, salvo que sean de modificación o reforma y que, por su menor entidad, no precisen de proyecto técnico, en cuyo caso tendrán la condición de infracción leve.

b) Los incumplimientos, con ocasión de la ejecución de los instrumentos de planeamiento, de deberes y obligaciones impuestos por la Ley o, en virtud de la misma, por dichos instrumentos incluidas las Normativas Directoras para la ordenación urbanística, las ordenanzas municipales de edificación y urbanización y los instrumentos de gestión y ejecución, salvo que se subsanen voluntariamente tras el primer requerimiento formulado al efecto por la Administración, en cuyo caso tendrán la condición de leves. Se consideran instrumentos de gestión y ejecución a estos efectos los proyectos de urbanización, las reparcelaciones, la concesión de la ejecución de los sistemas de expropiación y cooperación y los convenios urbanísticos de gestión.

c) La obstaculización al ejercicio de las funciones propias de la potestad inspectora a que se refieren los artículos 179 y 180 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

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

4. Son infracciones muy graves:

2. Son infracciones leves:

a) La prestación de servicios por parte de las empresas suministradoras sin exigir la acreditación de la correspondiente licencia cuando ésta proceda, o cuando hubiese transcurrido el plazo establecido en la contratación provisional, así como la continuidad en la prestación cuando haya sido adoptada la suspensión cautelar.

b) Todas las que, estando contempladas en el apartado siguiente, sean expresamente excepcionadas en él de su clasificación como graves.

3. Son infracciones graves:

a) La ejecución, realización o desarrollo de actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación o cualquier otro de transformación de uso del suelo o del subsuelo, que estando sujeto a licencia urbanística o aprobación, se ejecuten sin la misma o contraviniendo sus condiciones, salvo que sean de modificación o reforma y que, por su menor entidad, no precisen de proyecto técnico, en cuyo caso tendrán la condición de infracción leve.

b) Los incumplimientos, con ocasión de la ejecución de los instrumentos de planeamiento, de deberes y obligaciones impuestos por esta Ley o, en virtud de la misma, por dichos instrumentos y los de gestión y ejecución, salvo que se subsanen voluntariamente tras el primer requerimiento formulado al efecto por la Administración, en cuyo caso tendrán la condición de leves.

c) La obstaculización al ejercicio de las funciones propias de la potestad inspectora a que se refieren los artículos 179 y 180 de esta Ley.

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

Letra d) del número 3 del artículo 207 introducida por el apartado catorce del artículo 28 de la Ley [ANDALUCÍA] 13/2005, 11 noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo («B.O.J.A.» 21 noviembre). Vigencia: 11 diciembre 2005

4. Son infracciones muy graves:

A) Las parcelaciones urbanísticas en terrenos que tienen el régimen del suelo no urbanizable.

A) Las parcelaciones urbanísticas en terrenos que tienen el régimen del suelo no urbanizable.

B) Las actividades de ejecución sin el instrumento de planeamiento preciso para su legitimación.

C) Las tipificadas como graves en el apartado anterior, cuando afecten a:

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

b) Parques, jardines, espacios libres, infraestructuras y demás reservas para dotaciones.

c) Bienes o espacios catalogados.

d) Otras determinaciones de la ordenación estructural previstas en el instrumento de planeamiento, cuyo desarrollo o ejecución se vea imposibilitado.

D) La inobservancia de las medidas cautelares de suspensión ordenadas con motivo del ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado".

B) Las actividades de ejecución sin el instrumento de planeamiento preciso para su legitimación.

C) Las tipificadas como graves en el apartado anterior, cuando afecten a:

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

Letra a) del artículo 207.4.C) redactada por el apartado quince del artículo 28 de la Ley [ANDALUCÍA] 13/2005, 11 noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo («B.O.J.A.» 21 noviembre). Vigencia: 11 diciembre 2005

b) Parques, jardines, espacios libres, infraestructuras y demás reservas para dotaciones.

c) Bienes o espacios catalogados.

d) Otras determinaciones de la ordenación estructural previstas en el instrumento de planeamiento, cuyo desarrollo o ejecución se vea imposibilitado.

D) La inobservancia de las medidas cautelares de suspensión ordenadas con motivo del ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado.

Artículo 208 Sanciones³²⁶

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

Número 1 del artículo 208 redactado por el apartado dieciséis del artículo 28 de la Ley [ANDALUCÍA] 13/2005, 11 noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo («B.O.J.A.» 21 noviembre). Vigencia: 11 diciembre 2005

2. Si el hecho constitutivo de una infracción pudiera ser legalizado por no ser disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que corresponda según el apartado anterior se reducirá en un setenta y cinco por ciento de su importe.

³²⁶ Artículo 79 del RDU (Sanciones):

"1. Las sanciones por la comisión de infracciones urbanísticas son las multas que para cada tipo específico se prevén en el Capítulo III del Título VII de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, o cuando la conducta infractora no sea objeto de tipificación específica, la establecida en el artículo 208.3 de la citada Ley y de este artículo para los tipos básicos descritos en el artículo 207 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y en el artículo anterior, según la clase de infracción de que se trate, teniendo en cuenta, en ambos casos, las reglas establecidas para la exigencia de la responsabilidad sancionadora y la aplicación de las sanciones.

2. Si el hecho constitutivo de una infracción pudiera ser legalizado por no ser disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que corresponda según el apartado anterior se reducirá en un setenta y cinco por ciento de su importe.

3. Sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en el apartado anterior y salvo que la infracción constituya uno de los tipos específicos que contempla el Capítulo III del Título VII de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, las infracciones urbanísticas serán sancionadas con las siguientes multas:

a) Infracciones leves: multa desde 600 euros hasta 2.999 euros.

b) Infracciones graves: multa desde 3.000 euros hasta 5.999 euros.

c) Infracciones muy graves: multa desde 6.000 euros hasta 120.000 euros.

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

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

Número 3 del artículo 208 redactado por el apartado diecisiete del artículo 28 de la Ley [ANDALUCÍA] 13/2005, 11 noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo («B.O.J.A.» 21 noviembre). Vigencia: 11 diciembre 2005

Artículo 209 Medidas sancionadoras accesorias³²⁷

1. La comisión de infracciones urbanísticas graves y muy graves, además de las multas, podrá dar lugar, cuando proceda, a la imposición de las siguientes sanciones accesorias:

- a) Prohibición de contratar obras con la Administración Pública correspondiente.
- b) Inhabilitación para ser beneficiario de subvenciones, incentivos fiscales y cualesquiera otras medidas de fomento de los actos que, conforme a esta Ley, precisen de licencias,

³²⁷ Artículo 82 del RDUa ("Medidas sancionadoras accesorias"):

"1. La comisión de infracciones urbanísticas graves y muy graves, además de las multas, podrá dar lugar, cuando proceda, a la imposición de las siguientes sanciones accesorias:

a) Prohibición de contratar obras con la Administración pública correspondiente.

b) Inhabilitación para ser beneficiario de subvenciones, incentivos fiscales y cualesquiera otras medidas de fomento de los actos que, conforme a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, precisen de licencias, aprobaciones o autorizaciones, u órdenes de ejecución, según la índole del acto con motivo de la cual haya sido cometida la infracción.

c) Prohibición de ejercicio del derecho de iniciativa para la atribución de la actividad de ejecución en unidades de ejecución y de participación en cualquier otra forma en iniciativas o alternativas a éstas formuladas por propietarios o terceros.

2. Las sanciones a que se refiere el apartado anterior podrán ser impuestas por un máximo de dos años en las infracciones graves, y de cuatro años en las muy graves, sin perjuicio de lo regulado en el artículo 183 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

3. No obstante, tales sanciones quedarán sin efecto si, antes de que transcurran los plazos previstos para las mismas, los infractores proceden voluntariamente a reponer la realidad física o jurídica alterada, o bien acceden a la legalización de la construcción o uso".

Artículo 83 del RDUa ("Determinación de las medidas sancionadoras accesorias"):

"1. El órgano competente para resolver el procedimiento sancionador podrá acordar la imposición, además de la sanción principal, de medidas sancionadoras accesorias.

2. La imposición de medidas sancionadoras accesorias deberá respetar el principio de proporcionalidad y ser debidamente motivada en la resolución.

3. Será procedente la imposición de las citadas medidas accesorias cuando la gravedad de los hechos constitutivos de la infracción y sus circunstancias concurrentes lo justifiquen.

4. Cuando las infracciones sean muy graves, la duración mínima de las medidas sancionadoras accesorias será de dos años y cuando las infracciones sean graves, la duración mínima de las mismas será de seis meses. Serán de aplicación para la determinación del tiempo de duración de las medidas accesorias las reglas previstas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y en el presente Reglamento para la graduación de las sanciones en función de la existencia de circunstancias agravantes, atenuantes y mixtas.

5. Cuando se impongan las medidas accesorias previstas consistentes en la prohibición de contratar obras con la Administración pública correspondiente o la inhabilitación para ser beneficiario de subvenciones, incentivos fiscales y cualesquiera otras medidas de fomento, la resolución sancionadora, una vez adquirida firmeza, debe comunicarse, en su caso, al órgano consultivo en materia de contratación de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a los efectos de lo dispuesto en la legislación sobre contratos del sector público, así como a la Consejería competente en materia de economía y hacienda.

6. La prohibición para contratar y la inhabilitación para ser beneficiario de subvenciones sólo podrán tener alcance supramunicipal en los supuestos de infracciones que afecten a los ámbitos y supuestos identificados en el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la Comunidad Autónoma haya ejercitado la competencia para conocer del procedimiento sancionador de forma subsidiaria".

aprobaciones o autorizaciones, u órdenes de ejecución, según la índole del acto con motivo de la cual haya sido cometida la infracción.

c) Prohibición de ejercicio del derecho de iniciativa para la atribución de la actividad de ejecución en unidades de ejecución y de participación en cualquier otra forma en iniciativas o alternativas a éstas formuladas por propietarios o terceros.

2. Las sanciones a que se refiere el apartado anterior podrán ser impuestas por un máximo de dos años en las infracciones graves, y de cuatro años en las muy graves, sin perjuicio de lo regulado en el artículo 183.

3. No obstante, tales sanciones quedarán sin efecto si, antes de que transcurran los plazos previstos para las mismas, los infractores proceden voluntariamente a reponer la realidad física o jurídica alterada, o bien acceden a la legalización de la construcción o uso.

Sección Segunda

La prescripción de infracciones urbanísticas y de sanciones

Artículo 210 Inicio del cómputo de la prescripción de las infracciones y de las sanciones³²⁸

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

³²⁸ Artículo 84 del RDU ("Inicio del cómputo de la prescripción de las infracciones y de las sanciones"):

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

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

2. En las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma. Constituye infracción urbanística continuada, la actividad consistente en la repetición de actos que sean constitutivos del mismo tipo de infracción administrativa cuando todos ellos tengan una unidad de objetivo dentro de un mismo ámbito territorial, definido registral o físicamente. A estos efectos se tendrán en cuenta los siguientes elementos:

a) La existencia de una pluralidad de acciones u omisiones con cierta vinculación espacial y temporal que sean ejecución de un plan preconcebido o aprovechando idéntica ocasión.

b) La homogeneidad del valor territorial y urbanístico a proteger, en su caso.

c) La identidad o semejanza del precepto objeto de contravención.

3. Cuando el inicio del procedimiento sancionador esté condicionado a la previa anulación del título administrativo que lo ampare conforme al artículo 198 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, el cómputo del plazo de prescripción de la infracción se interrumpirá desde el inicio del procedimiento de anulación hasta el día en que se produzca la firmeza de la resolución por la que se anule dicho título administrativo. Anulada la licencia o el título administrativo, se iniciará el procedimiento sancionador por la infracción que corresponda al acto, uso o edificación contrario a la legalidad urbanística.

4. El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a computar desde el día siguiente a aquel en que adquiera firmeza la resolución por la que se imponga la sanción".

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

Número 1 del artículo 210 redactado por el apartado dieciocho del artículo 28 de la Ley [ANDALUCÍA] 13/2005, 11 noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo («B.O.J.A.» 21 noviembre). Vigencia: 11 diciembre 2005

2. El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a computar desde el día siguiente a aquél en que adquiera firmeza la resolución por la que se imponga la sanción.

Artículo 211 Prescripción de las infracciones y de las sanciones³²⁹

1. Las infracciones urbanísticas graves y muy graves prescriben a los cuatro años y las leves al año. Ello sin perjuicio de lo regulado en el artículo 185 para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado.

2. Las sanciones impuestas por faltas muy graves y graves prescriben a los tres años y las impuestas por faltas leves al año.

CAPÍTULO III

Los tipos específicos de las infracciones urbanísticas y las sanciones³³⁰

Sección Primera

Las infracciones y las sanciones en materia de parcelación

Artículo 212 Parcelaciones en suelo urbano

Se sancionarán con multa del diez al veinte por ciento del valor en venta de los terrenos afectados las parcelaciones urbanísticas en suelo urbano que contradigan las determinaciones de la ordenación urbanística³³¹.

Artículo 213 Parcelaciones en terrenos con el régimen jurídico del suelo urbanizable

³²⁹ Artículo 85 del RDUa ("Prescripción de las infracciones y de las sanciones"):

"1. Las infracciones urbanísticas graves y muy graves prescriben a los cuatro años y las leves al año. Ello sin perjuicio de lo regulado en el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado.

2. Las sanciones impuestas por faltas muy graves y graves prescriben a los tres años y las impuestas por faltas leves al año".

³³⁰ Artículo 81 del RDUa ("Determinación del valor de las obras ejecutadas en infracciones en materia de ejecución"):

"Para la determinación del valor de las obras ejecutadas, a fin de concretar la sanción aplicable a las infracciones en materia de ejecución, sin perjuicio de dispuesto en los tipos de infracciones específicas contempladas en el Capítulo III del Título VII de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se atenderá a las siguientes reglas:

a) El valor de las obras ejecutadas se calculará en función del valor en venta de lo realizado y se justificará mediante las pruebas e informes que correspondan en el procedimiento sancionador debiendo optarse, en caso de duda, por los valores más bajos recogidos en tales pruebas e informes.

b) La base para el cálculo de las multas consistentes en un porcentaje del valor de la obra o instalación realizada estará integrada por el coste de los materiales o de la instalación y el de su ejecución o implantación, excluidos el beneficio empresarial, honorarios profesionales y tributos".

³³¹ Artículo 86 del RDUa ("Parcelaciones en suelo urbano"):

"Se sancionarán con multa del diez al veinte por ciento del valor en venta de los terrenos afectados las parcelaciones urbanísticas en suelo urbano que contradigan las determinaciones de la ordenación urbanística".

Se sancionarán con multa del quince al treinta por ciento del valor en venta de los terrenos afectados las parcelaciones urbanísticas en suelo con el régimen del urbanizable que contradigan las determinaciones de la ordenación urbanística, o de la ejecución de ésta³³².

Artículo 214 Parcelaciones en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable³³³

1. Se sancionarán con multa del cuarenta al ochenta por ciento del valor de los terrenos afectados las parcelaciones urbanísticas en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, no siendo nunca inferior a la diferencia entre el valor inicial y el de venta de las parcelas correspondientes.

2. Se sancionarán con multa del veinte al cuarenta por ciento del valor de los terrenos afectados aquellas segregaciones sobre terrenos que tengan dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el instrumento de planeamiento.

Sección Segunda

Las infracciones y las sanciones en materia de ejecución

Artículo 215 Obras de urbanización

Se sancionará con multa del setenta y cinco al ciento cincuenta por ciento del valor de las obras ejecutadas la realización de obras de vialidad, infraestructuras, servicios y otras de urbanización que se ejecuten en cualquier clase de suelo contraviniendo las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable³³⁴.

Artículo 216 Desarrollo de instrumentos de gestión y ejecución

1. Se sancionará con multa de 600 euros a 60.000 euros el incumplimiento de las obligaciones y deberes para la ejecución del planeamiento derivados de los instrumentos de gestión y de ejecución correspondientes³³⁵.

2. La cuantía de la multa se determinará en atención al valor de las obligaciones incumplidas³³⁶.

³³² Artículo 87 del RDUa ("Parcelaciones en terrenos con el régimen jurídico del suelo urbanizable"):

"Se sancionarán con multa del quince al treinta por ciento del valor en venta de los terrenos afectados las parcelaciones urbanísticas en suelo con el régimen del urbanizable que contradigan las determinaciones de la ordenación urbanística, o de la ejecución de ésta".

³³³ Artículo 88 del RDUa ("Parcelaciones en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable"):

"1. Se sancionarán con multa del cuarenta al ochenta por ciento del valor de los terrenos afectados las parcelaciones urbanísticas en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, no siendo nunca inferior a la diferencia entre el valor inicial y el de venta de las parcelas correspondientes.

2. Se sancionarán con multa del veinte al cuarenta por ciento del valor de los terrenos afectados aquellas segregaciones sobre terrenos que tengan dimensiones inferiores a las determinadas como mínimas en el instrumento de planeamiento".

³³⁴ Artículo 89 del RDUa ("Obras de urbanización"):

"Se sancionará con multa del setenta y cinco al ciento cincuenta por ciento del valor de las obras ejecutadas la realización de obras de vialidad, infraestructuras, servicios y otras de urbanización que se ejecuten en cualquier clase de suelo contraviniendo las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable".

³³⁵ Artículo 90 del RDUa ("Desarrollo de instrumentos de gestión y ejecución"):

"1. Se sancionará con multa de 600 euros a 60.000 euros el incumplimiento de las obligaciones y deberes para la ejecución del planeamiento, derivados de los instrumentos de gestión y de ejecución correspondientes. Se consideran instrumentos de gestión y ejecución a estos efectos los proyectos de urbanización, las reparcelaciones, la concesión de la ejecución de los sistemas de expropiación y cooperación y los convenios urbanísticos de gestión.

2. La cuantía de la multa se determinará en atención al valor de las obligaciones incumplidas".

Artículo 217 Conservación de obras de urbanización y de construcciones y edificaciones

1. Se sancionará con multa de 600 euros a 60.000 euros el incumplimiento de las obligaciones asumidas de conservar y mantener las obras de urbanización y las dotaciones y servicios públicos correspondientes, así como las de conservar y rehabilitar las construcciones y edificaciones que el instrumento de planeamiento considere de especial protección por su valor arquitectónico, histórico o cultural³³⁷.

2. La cuantía de la multa será proporcional al grado de deterioro o abandono, producido por el incumplimiento, de los elementos de la urbanización, las dotaciones y servicios públicos correspondientes y, en su caso, de las construcciones y edificaciones³³⁸.

Sección Tercera

Las infracciones y las sanciones en materia de edificación y uso del suelo

Artículo 218 Obras en parcelas y solares edificables

1. Se sancionará con multa del cincuenta al cien por cien del valor de la obra ejecutada la realización de obras de construcción o edificación e instalación, en unidades aptas al efecto o en parcelas o solares edificables³³⁹, cuando:

a) Contradigan las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable en materia de usos, situación de la edificación y ocupación permitida en la superficie de la parcela, edificabilidad u ocupación y altura.

³³⁶ Artículo 80 del RDUa ("Reglas complementarias para la determinación de las sanciones"):

"Las reglas específicas establecidas en los artículos 216, 217 y 221 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se aplicarán una vez se haya procedido a la graduación de la sanción aplicable conforme a las reglas generales establecidas en los artículos 203 y 208 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y en el apartado segundo del artículo anterior, sin perjuicio de que deba, en su caso, incrementarse el importe de la sanción hasta alcanzar la cuantía del beneficio obtenido por la persona infractora, conforme a lo dispuesto en el artículo 72 del presente Reglamento".

³³⁷ Artículo 91 del RDUa ("Conservación de obras de urbanización y de construcciones y edificaciones"):

"1. Se sancionará con multa de 600 euros a 60.000 euros el incumplimiento de las obligaciones asumidas de conservar y mantener las obras de urbanización y las dotaciones y servicios públicos correspondientes, así como las de conservar y rehabilitar las construcciones y edificaciones que el instrumento de planeamiento considere de especial protección por su valor arquitectónico, histórico o cultural.

2. La cuantía de la multa será proporcional al grado de deterioro o abandono, producido por el incumplimiento, de los elementos de la urbanización, las dotaciones y servicios públicos correspondientes y, en su caso, de las construcciones y edificaciones. En el caso de construcciones y edificaciones que el instrumento de planeamiento considere de especial protección por su valor arquitectónico, histórico o cultural, se atenderá igualmente al grado de protección del edificio afectado".

³³⁸ Artículo 80 del RDUa ("Reglas complementarias para la determinación de las sanciones"):

"Las reglas específicas establecidas en los artículos 216, 217 y 221 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se aplicarán una vez se haya procedido a la graduación de la sanción aplicable conforme a las reglas generales establecidas en los artículos 203 y 208 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y en el apartado segundo del artículo anterior, sin perjuicio de que deba, en su caso, incrementarse el importe de la sanción hasta alcanzar la cuantía del beneficio obtenido por la persona infractora, conforme a lo dispuesto en el artículo 72 del presente Reglamento".

³³⁹ Artículo 92 del RDUa ("Obras en parcelas y solares edificables"):

"1. Se sancionará con multa del cincuenta al cien por cien del valor de la obra ejecutada la realización de obras de construcción o edificación e instalación, en unidades aptas al efecto o en parcelas o solares edificables, cuando:

a) Contradigan las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable en materia de usos, situación de la edificación y ocupación permitida en la superficie de la parcela, edificabilidad u ocupación y altura.

b) Excedan de las permitidas con carácter general o particularizado en la situación legal de fuera de ordenación.

2. El valor de la obra ejecutada se calculará en función del valor en venta del bien inmueble correspondiente".

b) Excedan de las permitidas con carácter general o particularizado en la situación legal de fuera de ordenación.

2. El valor de la obra ejecutada se calculará en función del valor en venta del bien inmueble correspondiente.

Artículo 219 Obras en contra de la ordenación urbanística

Se sancionará con multa del setenta y cinco al ciento cincuenta por ciento del valor de la obra ejecutada la realización de obras de construcción o edificación e instalación en suelo clasificado como no urbanizable, urbanizable sectorizado y no sectorizado y urbano no consolidado que contradigan las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable o se ejecuten, realicen o desarrollen sin la ordenación urbanística pormenorizada o detallada necesaria³⁴⁰.

Artículo 220 Obras en reservas para dotaciones

Se sancionará con multa del ciento cincuenta al doscientos por ciento del valor de los terrenos afectados o de las obras ejecutadas si fuera mayor la realización de cualquier obra de construcción o edificación e instalación en terrenos destinados a parques, jardines o espacios libres, infraestructuras o demás reservas para dotaciones que impidan, dificulten o perturben dicho destino³⁴¹.

Artículo 221 Otros actos de uso del suelo

Se sancionarán con multa de 600 euros a 90.000 euros los actos de movimientos de tierras, extracción de áridos, explotación de canteras y depósito de materiales en cualquier clase de suelo que contradigan las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable³⁴².

La sanción se graduará teniendo en cuenta, entre otras circunstancias, la clasificación, categoría y superficie del suelo afectado y el volumen de la extracción o depósito de materiales³⁴³.

³⁴⁰ Artículo 93 del RDU ("Obras en contra de la ordenación urbanística"):

"Se sancionará con multa del setenta y cinco al ciento cincuenta por ciento del valor de la obra ejecutada la realización de obras de construcción o edificación e instalación en suelo clasificado como no urbanizable, urbanizable sectorizado y no sectorizado y urbano no consolidado que contradigan las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable o se ejecuten, realicen o desarrollen sin la ordenación urbanística pormenorizada o detallada necesaria".

³⁴¹ Artículo 94 del RDU ("Obras en reservas para dotaciones"):

"Se sancionará con multa del ciento cincuenta al doscientos por ciento del valor de los terrenos afectados o de las obras ejecutadas si fuera mayor la realización de cualquier obra de construcción o edificación e instalación en terrenos destinados a parques, jardines o espacios libres, infraestructuras o demás reservas para dotaciones que impidan, dificulten o perturben dicho destino".

³⁴² Artículo 95 del RDU ("Otros actos de uso del suelo"):

"1. Se sancionarán con multa de 600 euros a 90.000 euros los actos de movimientos de tierras, extracción de áridos, explotación de canteras y depósito de materiales en cualquier clase de suelo que contradigan las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable.

2. La sanción se graduará teniendo en cuenta, entre otras circunstancias, la clasificación, categoría y superficie del suelo afectado y el volumen de la extracción o depósito de materiales".

³⁴³ Artículo 80 del RDU ("Reglas complementarias para la determinación de las sanciones"):

"Las reglas específicas establecidas en los artículos 216, 217 y 221 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se aplicarán una vez se haya procedido a la graduación de la sanción aplicable conforme a las reglas generales establecidas en los artículos 203 y 208 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y en el apartado segundo del artículo anterior, sin perjuicio de que deba, en su caso, incrementarse el importe de la sanción hasta alcanzar la cuantía del beneficio obtenido por la persona infractora, conforme a lo dispuesto en el artículo 72 del presente Reglamento".

Artículo 222 Ocupación, primera utilización y modificación de usos

Se sancionará con multa del veinte al veinticinco por ciento del valor del edificio, establecimiento o instalación, todo cambio en el uso objeto de la licencia o al que estén destinados y que contradiga la ordenación urbanística aplicable³⁴⁴.

Artículo 223 Información y publicidad en las obras

Se sancionará con multa de 600 euros a 6.000 euros el incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 178 de esta Ley³⁴⁵.

Sección Cuarta

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

Artículo 224 Actos con incidencia en bienes o espacios de valor arquitectónico, histórico o cultural³⁴⁶

1. Se sancionarán con multa del doscientos al trescientos por ciento del valor de lo destruido o alterado el derribo o demolición, el desmontaje o la desvirtuación en cualquier otra forma, total o parcial, de construcciones, edificaciones o instalaciones objeto de especial protección por la ordenación urbanística aplicable por razones de singular valor arquitectónico, histórico o cultural.
2. Se sancionarán con multa del cien al ciento cincuenta por ciento del valor de lo destruido o alterado las actuaciones previstas en el apartado anterior que afecten a construcciones, edificaciones o instalaciones que, por la ordenación urbanística aplicable, sean objeto de una protección de grado inferior al indicado en el apartado anterior.

Artículo 225 Actos con incidencia en espacios o bienes de valor natural o paisajístico³⁴⁷

³⁴⁴ Artículo 96 del RDUa ("Ocupación, utilización y modificación de usos"):

"Se sancionará con multa del veinte al veinticinco por ciento del valor del edificio, establecimiento o instalación, todo cambio en el uso objeto de la licencia o al que estén destinados y que contradiga la ordenación urbanística aplicable".

³⁴⁵ Artículo 97 del RDUa ("Información y publicidad en las obras"):

"Se sancionará con multa de 600 euros a 6.000 euros el incumplimiento de lo dispuesto en los artículos 178 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y 29 del presente Reglamento".

³⁴⁶ Artículo 98 del RDUa ("Actos con incidencia en bienes o espacios de valor arquitectónico, histórico o cultural"):

"1. Se sancionarán con multa del doscientos al trescientos por ciento del valor de lo destruido o alterado el derribo o demolición, el desmontaje o la desvirtuación en cualquier otra forma, total o parcial, de construcciones, edificaciones o instalaciones objeto de especial protección por la ordenación urbanística aplicable por razones de singular valor arquitectónico, histórico o cultural. A estos efectos, se consideraran que gozan de especial protección aquellas construcciones, edificaciones o instalaciones que estén sujetas a un régimen de protección integral que únicamente permita obras de reparación, restauración, mantenimiento o consolidación de los elementos del inmueble.

2. Se sancionarán con multa del cien al ciento cincuenta por ciento del valor de lo destruido o alterado, las actuaciones previstas en el apartado anterior que afecten a construcciones, edificaciones o instalaciones que, por la ordenación urbanística aplicable, gocen de un nivel de protección inferior al previsto en el apartado anterior".

³⁴⁷ Artículo 99 del RDUa ("Actos con incidencia en espacios o bienes de valor natural o paisajístico"):

"1. Se sancionará con multa del doscientos al trescientos por ciento del valor de la obra ejecutada la realización de obras o desarrollos de cualesquiera otras actuaciones que afecten a espacios o bienes objeto de especial protección por la ordenación urbanística por su relevante valor natural o paisajístico.

2. Se sancionará con multa del cien al ciento cincuenta por ciento del valor de la obra ejecutada la realización de obras o desarrollo de cualesquiera otras actuaciones que afecten a espacios o bienes protegidos por la ordenación urbanística por su valor natural o paisajístico.

1. Se sancionará con multa del doscientos al trescientos por ciento del valor de la obra ejecutada la realización de obras o desarrollos de cualesquiera otras actuaciones que afecten a espacios o bienes objeto de especial protección por la ordenación urbanística por su relevante valor natural o paisajístico.

2. Se sancionará con multa del cien al ciento cincuenta por ciento del valor de la obra ejecutada la realización de obras o desarrollo de cualesquiera otras actuaciones que afecten a espacios o bienes protegidos por la ordenación urbanística por su valor natural o paisajístico.

3. La tala, la quema, el derribo o la eliminación por agentes químicos de masas arbóreas, vegetación arbustiva o de árboles aislados que sean objeto de protección por los instrumentos de planeamiento serán sancionados con multa del cien al ciento cincuenta por ciento de su valor.

Sección Quinta

Las infracciones y las sanciones en materia de inspección

Artículo 226 Actos que supongan obstaculización a la labor inspectora

Se sancionará con multa de 3.000 euros a 6.000 euros la realización de actos a los que se refiere el apartado 3 del artículo 179, que supongan una obstaculización a la función inspectora para la protección de la ordenación urbanística³⁴⁸.

3. La tala, la quema, el derribo o la eliminación por agentes químicos de masas arbóreas, vegetación arbustiva o de árboles aislados que sean objeto de protección por los instrumentos de planeamiento, serán sancionados con multa del cien al ciento cincuenta por ciento de su valor".

³⁴⁸Artículo 100 del RDUa ("Actos que supongan obstaculización a la labor inspectora"):

"1. Se sancionará con multa de 3.000 euros a 6.000 euros la realización de actos a los que se refiere el artículo 179.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, que supongan una obstaculización a la función inspectora para la protección de la ordenación urbanística.

2. Se consideran a estos efectos como actos obstaculizadores de la labor inspectora:

a) La negativa infundada o el retraso injustificado a facilitar cualquier información requerida en relación con el objeto de inspección.

b) La negativa infundada a identificar en los procedimientos de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado, ante la administración actuante, a otras personas interesadas que no hayan comparecido.

c) La negativa infundada a permitir el acceso a los inspectores e inspectoras o a su personal de apoyo al ámbito objeto de inspección".

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera La situación legal de fuera de ordenación

1. Las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación de los instrumentos de planeamiento que resultaren disconformes con los mismos, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación³⁴⁹.

2. El instrumento de planeamiento definirá, teniendo en cuenta la modulación expresada en el artículo 34.b) y sin perjuicio de las recomendaciones que se establezcan por las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, el contenido de la situación legal a que se refiere el apartado anterior y, en particular, los actos constructivos y los usos de que puedan ser susceptibles las correspondientes construcciones o edificaciones e instalaciones. La anterior definición se particularizará para las actuaciones de urbanización y subsiguiente edificación en las unidades resultantes ejecutadas de forma clandestina o ilegal en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, al margen de la legislación urbanística en vigor con anterioridad a esta Ley o en contradicción con ella, respecto de las que no sea ya legalmente posible, al tiempo de la entrada en vigor de esta Ley, medida alguna de protección de la legalidad y de restablecimiento del orden infringido, y que el referido instrumento de planeamiento determine como incompatibles con el modelo urbanístico que se adopte³⁵⁰.

³⁴⁹ Artículo 3 del DEASNU ("Clasificación de las edificaciones aisladas según su situación jurídica"):

"1. Según la situación jurídica en que se encuentran las edificaciones aisladas se distinguen:

A. Edificaciones que se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio. En este grupo deben diferenciarse:

a) Edificaciones construidas con licencia urbanística.

b) Edificaciones construidas sin licencia urbanística, o contraviniendo sus condiciones.

B. Edificaciones que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio. En este grupo deben diferenciarse:

a) Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación, construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia.

b) Edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

c) Edificaciones construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales la Administración deberá adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

2. Para las edificaciones no conformes con la ordenación territorial y urbanística, ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, en terrenos de la Zona de Influencia del Litoral o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia se aplicarán los siguientes criterios:

a) Si fueron construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia urbanística se considerarán en situación legal de fuera de ordenación.

b) Si fueron construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, y se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que establece el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, con anterioridad al establecimiento del régimen de protección especial o la imposición de cualquier otra de las limitaciones previstas en primer párrafo de este apartado, procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al de fuera de ordenación.

c) En los demás casos, la Administración deberá adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y del orden jurídico infringido, estableciendo las prioridades y los plazos para dicho ejercicio en los correspondientes Planes municipales y autonómicos de Inspección Urbanística.

3. Las edificaciones aisladas 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 siempre que sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la Ley citada y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística. A estos efectos, a las edificaciones que se ajustan a la ordenación territorial y urbanística les será de aplicación el régimen urbanístico establecido en el artículo 6 y a las que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística, les será de aplicación el establecido en el artículo 7".

³⁵⁰ Artículo 7 del DEASNU ("Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación"):

"1. Las edificaciones que se relacionan en el artículo 3.1.B), apartado a), estarán sometidas al régimen legal de fuera de ordenación previsto en la legislación urbanística.

2. Las personas titulares de edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, que no sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente y no cuenten con licencia urbanística, deberán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa acreditativa de su situación legal de fuera de ordenación y del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3.3.

3. En las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación se podrán autorizar las obras y los usos establecidos por el Plan General de Ordenación Urbanística en función del grado de compatibilidad de la edificación respecto a las distintas categorías del suelo no urbanizable establecidas por la ordenación urbanística y, supletoriamente, por lo dispuesto en la Disposición adicional primera, apartado 3, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 34.b) de la dicha Ley, el Plan General considerará totalmente incompatibles con la ordenación las edificaciones ubicadas en suelos con la condición de dominio público, de especial protección por legislación específica o que presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundación u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia en cuyo caso sólo se permitirán las obras que sean compatibles con la protección y no agraven la situación de riesgo.

4. Para las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación procederá la concesión de licencia de ocupación o utilización, si se mantiene el uso originario o, en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente. Para las edificaciones situadas en suelos de dominio público la concesión de licencia de ocupación o utilización se ajustará al régimen aplicable a dichos suelos".

Artículo 8 del DEASNU ("Edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación"):

"1. Las edificaciones que se relacionan en el artículo 3.1.B), apartado b), serán objeto de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación siempre que se encuentren terminadas. Se entenderá que la edificación está terminada cuando esté ultimada y dispuesta a servir al uso a que se destina, sin necesidad de ninguna actuación material posterior referida a la propia obra, conforme a lo establecido en este Decreto.

2. No procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación en los siguientes supuestos:

a) Edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, en terrenos de la Zona de Influencia del litoral, en suelos destinados a dotaciones públicas, o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, excepto en el supuesto previsto en el artículo 3.2.b).

b) Edificaciones aisladas integradas en una parcelación urbanística que no constituye un asentamiento urbanístico conforme a lo dispuesto en este Decreto, y para la que no haya transcurrido el plazo para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, si no se ha procedido a la reagrupación de las parcelas, conforme a lo dispuesto en el artículo 183.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

3. Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, conforme al procedimiento establecido en los artículos siguientes, solo podrán autorizarse obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

4. En las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, la prestación de los servicios básicos necesarios para desarrollar el uso al que se destinan cuando no se disponga de acceso a redes de infraestructuras, o cuando dicho acceso se haya realizado sin licencia urbanística, deberá resolverse mediante instalaciones de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y sujetas en todo caso a la normativa sectorial aplicable.

5. Excepcionalmente, en la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, podrá autorizarse la acometida a servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica por compañía suministradora, siempre que estos estén accesibles, la compañía suministradora acredite la viabilidad de la acometida, y no induzcan a la implantación de nuevas edificaciones.

6. Para las edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación no procederá la concesión de licencias de ocupación o de utilización, sin perjuicio de las condiciones que puedan establecerse por el Ayuntamiento en la resolución de reconocimiento, de conformidad con lo establecido en este Decreto. Esta resolución será la exigible por las compañías suministradoras para la contratación de los servicios a los efectos establecidos en el artículo 175.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

7. La concesión del reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación lo será sin perjuicio de aquellas responsabilidades que pudiera haber incurrido su titular o de la instrucción de aquellos otros procedimientos a que hubiera dado lugar".

Artículo 9 del DEASNU ("Competencia y normas generales del procedimiento de reconocimiento"):

"1. Corresponde al Ayuntamiento el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación para las edificaciones aisladas.

2. El procedimiento para otorgar la resolución de reconocimiento deberá tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y a la del procedimiento administrativo común, a las especialidades procedimentales establecidas en la normativa urbanística y a las reglas particulares establecidas en este Decreto.

3. El Ayuntamiento establecerá, en su caso, las tasas que correspondan conforme a la legislación reguladora de las Haciendas Locales, de forma que la tramitación para la concesión del reconocimiento no suponga una carga económica a la Hacienda Local.

4. El Ayuntamiento comunicará a la persona interesada la posibilidad de legalización de la edificación, en el caso de que ésta se encuentre en la situación jurídica señalada en el artículo 3.1.A), apartado b)".

Artículo 10 del DEASNU ("Inicio del procedimiento"):

"1. El procedimiento para el reconocimiento de las edificaciones se iniciará de oficio o mediante presentación de solicitud por la persona titular de la edificación dirigida al Ayuntamiento, acompañada de la documentación, suscrita por personal técnico competente, que acredite los siguientes aspectos:

-
- a) Identificación del inmueble afectado, indicando el número de finca registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad y su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.
- b) Fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba que se relacionan en el artículo 20.4.a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.
- c) Aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina, mediante certificación que acredite que reúne las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad.
- d) Descripción de las obras necesarias e indispensables para poder dotar a la edificación de los servicios básicos necesarios para garantizar el mantenimiento del uso de forma autónoma y sostenible o, en su caso, mediante el acceso a las redes, conforme a lo dispuesto en el artículo 8, apartados 4 y 5.

2. Los Ayuntamientos, en el ejercicio de sus competencias y mediante Ordenanza Municipal, podrán determinar cualquier otra documentación que deba acompañar a las solicitudes de reconocimiento, así como aprobar modelos normalizados de solicitud para facilitar a las personas interesadas la aportación de los datos y la documentación requerida, facilitando su presentación por medios electrónicos.

3. Las personas titulares de edificaciones aisladas, contiguas o próximas entre sí y ubicadas en el mismo término municipal, podrán proponer al Ayuntamiento soluciones coordinadas para la prestación de ciertos servicios, siempre que la solución propuesta garantice el carácter autónomo y sostenible de los mismos".

Artículo 11 del DEASNU ("Instrucción del procedimiento"):

"1. Una vez que esté completa la documentación, el Ayuntamiento, justificadamente y en razón a las circunstancias que concurran, solicitará los informes que resulten procedentes a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados.

2. A la vista de la documentación aportada y de los informes sectoriales que en su caso se hubieran emitido, los servicios técnico y jurídico municipales se pronunciarán sobre el cumplimiento de los presupuestos previstos en el artículo 8, apartados 1 y 2.

3. En todo caso, los servicios técnicos municipales comprobarán la idoneidad de la documentación aportada en relación con los siguientes aspectos:

a) La acreditación de la fecha de terminación de la edificación.

b) El cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad y salubridad a las que se hace referencia en el artículo 5.

c) La adecuación de los servicios básicos de la edificación a las especificaciones señaladas en el artículo 8, apartados 4 y 5.

4. Los servicios jurídicos municipales comprobarán que no se encuentra en curso procedimiento de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido respecto de la edificación objeto de reconocimiento, y que no es legalmente posible medida alguna de restablecimiento del orden jurídico perturbado y reposición de la realidad física alterada.

5. El Ayuntamiento, a la vista de la documentación señalada en apartado 1.d) del artículo anterior, y de los informes emitidos, requerirá la realización de las obras e instalaciones indispensables que posibiliten, en su caso, la posterior contratación de los servicios básicos, estableciendo un plazo máximo tanto para la presentación del proyecto técnico como para la ejecución de las citadas obras. En el caso de soluciones coordinadas para la prestación de servicios a que se hace referencia en el artículo 10.3, se exigirá además un acta de compromisos ante el Ayuntamiento o formalizada en documento público, suscrita por los titulares de las edificaciones que cumplan los requisitos para el reconocimiento.

6. El Ayuntamiento podrá dictar, además, orden de ejecución para aquellas obras de reparación que por razones de interés general resulten indispensables para garantizar la seguridad, salubridad y ornato, incluidas las que resulten necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno.

7. Las personas interesadas deberán acreditar, en el plazo previsto en el requerimiento o en la orden de ejecución a que se hace referencia en los apartados anteriores, la realización de las obras exigidas mediante certificado descriptivo y gráfico suscrito por personal técnico competente. Los servicios técnicos municipales, tras la correcta ejecución de las obras, emitirán el correspondiente informe con carácter previo a la resolución".

Artículo 12 del DEASNU ("Resolución del procedimiento"):

"1. La resolución de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación deberá consignar expresamente los siguientes extremos:

a) Identificación de la edificación conforme se especifica en el artículo 10.1.a).

b) El reconocimiento de la aptitud de la edificación terminada para el uso al que se destina por reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad exigidas para dicho uso.

c) El reconocimiento de que la edificación se encuentra en situación de asimilada a régimen de fuera de ordenación por haber transcurrido el plazo para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, o por imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha conforme a lo previsto por el artículo 51 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

d) Especificación de las obras que pueden ser autorizadas conforme a lo establecido por el artículo 8.3, así como los servicios básicos que puedan prestarse por compañías suministradoras, y las condiciones del suministro.

2. El plazo máximo para resolver y notificar será de seis meses. El plazo comenzará a contar desde la fecha en la que la solicitud tenga entrada en el registro del Ayuntamiento competente para resolver, o desde el acuerdo por el que se inicia el procedimiento de oficio. Este plazo se suspenderá por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y la acreditación por la persona interesada de la ejecución de las obras contempladas en el artículo 11, apartados 5 y 6.

3. Transcurrido el plazo establecido en el apartado anterior sin que se hubiese notificado la resolución de reconocimiento, podrá entenderse que la solicitud ha sido desestimada, conforme a lo establecido en el artículo 23 del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio o, en los procedimientos iniciados de oficio, que se ha producido la caducidad del expediente.

4. En el caso de soluciones coordinadas para la prestación de servicios básicos a que se hace referencia en el artículo 10.3, la resolución será individual para cada una de las edificaciones.

3. En defecto de las directrices y determinaciones previstas en el apartado anterior se aplicarán a las instalaciones, construcciones y edificaciones en situación legal de fuera de ordenación las siguientes reglas:

1.^a Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. 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 obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

Segunda 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 sustituya³⁵¹.

Tercera Comisiones Provinciales de Valoraciones

1. Se crean las Comisiones Provinciales de Valoraciones como órganos desconcentrados de ámbito provincial de la Junta de Andalucía especializados en materia de expropiación forzosa. Las Comisiones Provinciales de Valoraciones estarán adscritas a la Consejería de Gobernación, la cual les facilitará la infraestructura administrativa necesaria para su adecuado funcionamiento, actuando con plena autonomía funcional en el cumplimiento de sus funciones.

2. Las Comisiones Provinciales de Valoraciones conocerán de los procedimientos de determinación del justiprecio de todas las expropiaciones forzosas cuando la Administración expropiante sea la de la Comunidad Autónoma de Andalucía o cualquiera de las Entidades Locales, y actuarán con competencia resolutoria definitiva, poniendo sus actos fin a la vía administrativa.

3. Las Comisiones Provinciales de Valoraciones se componen de los siguientes miembros, designados en la forma que se determine reglamentariamente:

a) Presidente: Un funcionario de la Junta de Andalucía de un Cuerpo para cuyo ingreso se requiera titulación superior.

b) Vocales:

- Un Letrado al servicio del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía.

5. Si la resolución fuera denegatoria se indicarán las causas que la motivan con advertencia expresa de que la edificación no puede ser utilizada. El Ayuntamiento adoptará las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que procedan".

³⁵¹Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española

- Cuatro técnicos superiores al servicio de la Comunidad Autónoma, que serán designados en cada caso dependiendo de la naturaleza del bien objeto de la expropiación. De ellos, dos al menos deberán prestar servicios en la Consejería competente en materia de urbanismo.
- Un Notario de libre designación por el decano del Colegio Notarial correspondiente.
- Un técnico facultativo elegido por la Federación Andaluza de Municipios y Provincias.
- Un técnico representante del órgano encargado del catastro.
- Cuando se trate de expropiaciones locales, un representante de la Entidad Local interesada.

c) Secretario: Actuará como Secretario un funcionario de la Junta de Andalucía de un Cuerpo para cuyo ingreso se requiera titulación superior.

4. Podrán actuar de ponentes a los efectos de la preparación de las propuestas de acuerdo e interviniendo en las deliberaciones de las Comisiones con voz, pero sin voto, cualesquiera funcionarios técnicos facultativos al servicio de la Junta de Andalucía o de la Administración Local, según que la expropiante sea una u otra.

5. Reglamentariamente se determinarán la organización y el funcionamiento de las Comisiones³⁵².

Véase D [ANDALUCÍA] 85/2004, 2 marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de las Comisiones Provinciales de Valoraciones («B.O.J.A.» 16 marzo)

Cuarta Reservas mínimas establecidas por la Ley de Áreas de Transporte de Mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía

Las reservas para las dotaciones que en la presente Ley se contemplan no serán de aplicación a lo establecido en la Ley 5/2001, de 4 de junio, de Áreas de Transporte de Mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía³⁵³.

³⁵²RCPV

³⁵³Ley 5/2001, de 4 de junio, de Áreas de Transporte de Mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía

Artículo 5 ("La planificación territorial y urbanística, referencia espacial para el establecimiento de áreas de transporte de mercancías"):

"1. En orden a asegurar la mayor coherencia de la actuación de las Administraciones públicas y de las Entidades públicas y privadas implicadas en el transporte de mercancías, los instrumentos de planificación territorial establecidos en la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, servirán como marco de referencia para el establecimiento de las áreas de transporte de mercancías reguladas en la presente Ley.

2. Cuando la mejora de la eficiencia del sistema de transporte de mercancías en un ámbito urbano lo demande, los instrumentos de planeamiento urbanístico general contendrán las previsiones adecuadas en orden al establecimiento de las áreas de transporte de mercancías reguladas en la presente Ley".

Artículo 15 ("Planificación de las áreas de transporte de mercancías"):

"La planificación de las áreas de transporte de mercancías se contendrá en los planes de ordenación del territorio y en los planes sectoriales de transporte que tengan la consideración de planes con incidencia en la ordenación del territorio, conforme a lo establecido en la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, los cuales establecerán un marco de referencia espacial para la actuación de todas las Administraciones Públicas y Entidades públicas y privadas implicadas en el transporte de mercancías".

Artículo 16 ("La planificación urbanística de los centros de transporte de mercancías"):

"1. La calificación del suelo necesario para el desarrollo de los centros de transporte de mercancías se establecerá en el planeamiento urbanístico general mediante su previsión específica.

Quinta Medidas cautelares para la plena eficacia de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional

1. El Consejo de Gobierno, previa audiencia del municipio o municipios afectados, podrá acordar, simultáneamente a la formulación del Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional o con posterioridad a la misma, la suspensión de la tramitación de las modificaciones del planeamiento urbanístico que, según lo establecido en el artículo 10 de esta Ley, afecten a la ordenación estructural y tengan incidencia o interés supramunicipal³⁵⁴.

2. El acuerdo del Consejo de Gobierno deberá especificar los contenidos del planeamiento municipal que se verán afectados por esta suspensión. El plazo máximo de vigencia de esta medida será de dos años.

El período de tiempo durante el que se suspenda la tramitación de las modificaciones del planeamiento urbanístico no se computará a los efectos del plazo máximo de la suspensión de las aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas previsto en el artículo 27 de esta Ley.

3. La resolución por la que se inicia la información pública de un Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional motivará por sí sola la suspensión de los contenidos de las innovaciones del instrumento de planeamiento que contravengan las determinaciones propuestas en aquel Plan. Esta medida tendrá una vigencia máxima de un año desde la resolución citada.

Sexta Efectos derivados de la aprobación de planes y programas de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública

La aprobación por la Consejería competente de los planes o programas de vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública llevará implícita la declaración de utilidad pública, a los efectos de la expropiación forzosa ejercida por la Administración de la Junta de Andalucía, de los terrenos destinados a esta finalidad en el instrumento de planeamiento. Los beneficiarios de la expropiación podrán ser los promotores públicos o

En defecto de dicha previsión, los mencionados centros también podrán situarse en las zonas en las que, conforme al planeamiento de desarrollo de aquél, esté permitida su implantación.

2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico que establezcan las previsiones relativas a los centros de transporte de mercancías se tramitarán y aprobarán conforme a lo previsto en la legislación urbanística. En el supuesto de que su implantación se desarrollara en varios términos municipales, la formulación del planeamiento preciso corresponderá a las entidades supramunicipales que asuman la iniciativa de su establecimiento.

3. En los centros de transporte de mercancías el planeamiento aplicable deberá prever una reserva mínima, excluidos viarios, equivalente al 10% de la superficie de su ámbito para espacios libres, y otra de un 15% de la superficie del mismo para suelo público de carácter dotacional, en orden a la implantación de los servicios señalados en el artículo 8.3 de esta Ley.

4. En suelo urbano, la reserva dotacional mínima prevista en el apartado anterior podrá ser reducida justificada mente en el planeamiento urbanístico, que considerará las determinaciones establecidas al efecto, en su caso, por el plan funcional del centro de transporte de mercancías".

Artículo 17 ("De la calificación urbanística de las estaciones de transporte de mercancías"):

"Las estaciones de transporte de mercancías podrán calificarse por los instrumentos de planeamiento general municipal y sus instrumentos de desarrollo como dotaciones de transporte y comunicaciones con carácter de sistemas generales o locales, según su importancia y funciones en el contexto territorial en el que se implanten".

Disposición Adicional ("Tercera Informe urbanístico de los centros de transporte de mercancías"):

"En relación con los centros de transporte de mercancías, el informe previsto en el artículo 30 de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, no será preceptivo cuando aquéllos estén previstos en el planeamiento urbanístico general".

³⁵⁴ **Artículos 10 y siguientes de la LOTA**

privados en cada una de las actuaciones, de acuerdo con la normativa en materia de vivienda en los términos y con los requisitos que se prevean reglamentariamente.

Séptima

1. Durante el período de vigencia del Plan Energético de Andalucía 2003-2006³⁵⁵, a los actos de construcción o instalación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos vinculados a la generación mediante fuentes energéticas renovables, incluido su transporte y distribución eléctricas, no les será de aplicación lo previsto en el artículo 52.4 de la presente Ley. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización.

2. En las autorizaciones de dichas actuaciones a otorgar por la Consejería competente en materia de energía, se incluirán las condiciones para el cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 52, entre ellas la necesaria prestación de garantía por una cuantía igual al importe de los gastos de restitución de los terrenos a su estado original, para lo que se deberá presentar proyecto de desmantelamiento y restitución.

3. Las actuaciones indicadas en el párrafo primero requerirán, además de las autorizaciones que procedan de acuerdo con el resto de las normas de aplicación, el otorgamiento de la correspondiente licencia urbanística municipal, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.

Véase O [ANDALUCÍA] 12 julio 2004, por la que se delegan en los titulares de las Delegaciones Provinciales la competencia para emitir el informe urbanístico sobre actuaciones de implantación vinculadas a la generación mediante fuentes energéticas renovables («B.O.J.A.» 2 agosto)

4. A los expedientes de otorgamiento de licencia urbanística municipal en tramitación, les será de aplicación lo establecido en esta disposición, para lo cual los titulares de las construcciones o instalaciones deberán presentar ante la Consejería con competencias en materia de energía un proyecto de desmantelamiento y restitución de los terrenos, a fin de dictar resolución sobre el importe de la garantía mencionada en el párrafo segundo, antes de dicho otorgamiento.

Disposición Adicional 7.ª introducida por el artículo 164 de la Ley [ANDALUCÍA] 18/2003, 29 diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas («B.O.J.A.» 31 diciembre). Vigencia: 1 enero 2004

Octava Contenido del informe de incidencia territorial sobre los Planes Generales de Ordenación Urbanística

En la tramitación de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, el informe que ha de emitir el órgano competente en materia de ordenación del territorio, conforme a lo dispuesto en el artículo 32, apartado 1, regla 2.ª de esta Ley, analizará las previsiones que las citadas figuras de planeamiento deben contener según lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de Andalucía, de 11 de enero, así como su repercusión en el sistema de asentamientos³⁵⁶.

³⁵⁵Ver Plan Andaluz de sostenibilidad energética 2007-2013 y Estrategia energética de Andalucía 2020

³⁵⁶Disposición adicional segunda de la LOTA:

Disposición Adicional 8.^a introducida por el artículo 29 de la Ley [ANDALUCÍA] 13/2005, 11 noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo («B.O.J.A.» 21 noviembre). Vigencia: 11 diciembre 2005

Novena Caracterización del suelo de uso turístico

A los efectos de su calificación y ordenación urbanística, mediante el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico, se considerará suelo de uso turístico el que en un porcentaje superior al cincuenta por ciento de la edificabilidad total del ámbito de ordenación determine la implantación de establecimientos de alojamiento turístico que cumplan los requisitos de uso exclusivo y de unidad de explotación. Dicho porcentaje podrá reducirse hasta en cinco puntos porcentuales sin perder su consideración de suelo de uso turístico siempre que la edificabilidad correspondiente a este último porcentaje se destine a cualesquiera otros servicios turísticos definidos como tales en la legislación turística³⁵⁷.

Disposición Adicional 9.^a introducida, en su actual redacción, por la Disposición Final 2.^o de la Ley [ANDALUCÍA] 13/2011, 23 diciembre, del Turismo de Andalucía («B.O.J.A.» 31 diciembre). Vigencia: 31 enero 2012

Décima Recuperación de dotaciones y aprovechamiento público en actuaciones irregulares en suelo urbano

1. El Plan General de Ordenación Urbanística o sus innovaciones podrán considerar que concurren las circunstancias previstas en el artículo 45.2.B).c) de esta Ley en las actuaciones irregularmente materializadas en suelo urbano siempre que expresamente se justifique la integración y coherencia de éstas respecto del modelo urbano propuesto y se dé cumplimiento a los deberes regulados en el artículo 55 para esta clase y categoría de suelo. A tal efecto, acreditada la dificultad de aportar los terrenos para compensar el defecto de dotaciones o la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística, el Plan General de Ordenación Urbanística podrá imponer su sustitución en metálico, cuyo pago se hará efectivo al solicitar la correspondiente autorización en el procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado³⁵⁸.

"El Planeamiento Urbanístico General y el Planeamiento Especial a que hace referencia el artículo 84.3 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana contendrán, junto a las determinaciones previstas por la legislación urbanística, la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la Ordenación del Territorio, particularmente en el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos".*

***Artículo 84.3 del TRLS92**

"En ausencia del Plan Territorial, de Plan General, o cuando éstos no contuviesen las previsiones detalladas oportunas, y en áreas que constituyan una unidad que así lo recomiende, podrán redactarse Planes Especiales con las siguientes finalidades:

a) Establecimiento y coordinación de las infraestructuras básicas relativas al sistema de comunicaciones, al equipamiento comunitario y centros públicos de notorio interés general, al abastecimiento de agua y saneamiento y a las instalaciones y a redes necesarias para suministro de energía, siempre que estas determinaciones no exijan la previa definición de un modelo territorial.
b) Protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico rural, del medio urbano y de sus vías de comunicación".

Ver artículo 76.3 del RPU.

³⁵⁷Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía.

Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos

Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos

³⁵⁸Artículo 48 del RDU (Legalización):

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 369

El porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías se fijará reglamentariamente entre el diez y el quince por ciento, que se integrará en el patrimonio público de suelo.

Asimismo, el pago en metálico como medida sustitutiva de la cesión de los terrenos necesarios para las dotaciones se integrará en el depósito referido en el artículo 139.2 de esta Ley.

En los supuestos en los que exista resolución administrativa firme acordando la reposición de la realidad física alterada, únicamente se entenderá ejecutada la misma por equivalencia³⁵⁹ cuando los deberes establecidos por el Plan General de Ordenación Urbanística o sus innovaciones, conforme a lo dispuesto en el primer párrafo del presente apartado, hayan sido

"1. Para la solicitud, tramitación y resolución de la legalización de las actuaciones realizadas sin licencia o contraviniendo sus condiciones, regirán las reglas establecidas en este Reglamento para las solicitudes de licencias que deban ser otorgadas, con las particularidades establecidas en el presente artículo.

2. El inicio del procedimiento de legalización producirá la suspensión del plazo establecido en el artículo 45.2 hasta tanto sea dictada la resolución otorgando o denegando la licencia o título habilitante, reanudándose entonces el plazo máximo para notificar la resolución del procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado.

3. La resolución del procedimiento de legalización producirá los siguientes efectos:

a) Si la licencia fuese otorgada o se declarase que las actuaciones realizadas se ajustan al título habilitante, las obras se entenderán legalizadas, finalizando el procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado. La suspensión cautelar que, en su caso, se hubiese adoptado quedará sin efectos, pudiendo continuar aquéllas de acuerdo con las condiciones de la referida aprobación o licencia.

b) Si la licencia no fuese otorgada, o se declarase que las actuaciones realizadas no se ajustan al título habilitante, se procederá a dictar orden de reposición de la realidad física alterada en la forma prevista en el artículo siguiente.

4. Con carácter excepcional y en aplicación del principio de proporcionalidad se podrá solicitar y acordar la legalización de las actuaciones aún con disconformidades no sustanciales con la ordenación urbanística aplicable, por resultar de imposible o muy difícil reposición. Como criterios a considerar para determinar la sustancialidad o no de la disconformidad con la ordenación urbanística, habrán de ser valorados, entre otros, los siguientes:

a) Superficie que exceda de lo autorizado.

b) Visibilidad desde la vía pública.

c) Incidencia de la obra edificada en el resto del conjunto edificatorio.

d) Solidez de la obra ejecutada.

e) Afección a barreras arquitectónicas.

No se aplicará este principio en los supuestos contemplados en el artículo 185.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

No podrán beneficiarse de la aplicación de este principio los responsables de la infracción que hayan sido sancionados por infracción urbanística grave o muy grave, impuesta por resolución firme.

La resolución que ponga fin al procedimiento, dictada previos los informes técnico y jurídico que habrán de valorar el grado de disconformidad existente, habrá de motivar la aplicación del principio de proporcionalidad, y establecer la indemnización sustitutiva al aprovechamiento urbanístico materializado sin título, en su caso.

Dicha indemnización deberá abonarse con independencia de las sanciones por infracciones urbanísticas que, en su caso, procedan, sin que, en ningún caso la aplicación de lo dispuesto en este apartado podrá reportar a las personas infractoras de la legalidad urbanística la posibilidad de beneficiarse de la reducción de la sanción que contempla el artículo 208.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre".

³⁵⁹ **Artículo 51 del RDU ("Cumplimiento por equivalencia"):**

"1. Si concurriesen causas de imposibilidad material o legal de ejecutar la resolución que acordara la reposición de la realidad física alterada en sus propios términos, el órgano competente para su ejecución adoptará las medidas necesarias que aseguren en lo posible la efectividad del restablecimiento del orden jurídico perturbado, sin perjuicio de la potestad jurisdiccional de hacer ejecutar lo juzgado, en los casos en que haya recaído resolución judicial firme.

2. Con carácter previo a la adopción de tales medidas, deberán recabarse informes técnico y jurídico que valorarán la imposibilidad material o legal y fijarán, en su caso, la indemnización por equivalencia en la parte que no pueda ser objeto de cumplimiento pleno, pudiendo consistir en una cantidad en metálico, o en la cesión de una porción de terreno o edificación equivalente al aprovechamiento materializado sin título. A este respecto, la valoración del aprovechamiento urbanístico que se haya materializado de forma indebida, que se realizará de conformidad con la legislación vigente en materia de valoraciones, tomará en consideración aquellos bienes o intereses que, siendo objeto de protección por la ordenación territorial o el planeamiento urbanístico, hubiesen sido alterados por los actos objeto del procedimiento de reposición de la realidad física alterada.

Dicha indemnización deberá abonarse con independencia de las sanciones por infracciones urbanísticas que, en su caso, procedan, sin que pueda reportar a las personas infractoras de la legalidad urbanística la posibilidad de beneficiarse de la reducción de la sanción que contempla el artículo 208.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre".

definitivamente cumplidos, en la forma y plazos que dicho instrumento de planeamiento establezca, y sin perjuicio de las sanciones que correspondan.

2. En los casos que, tratándose de suelo urbano, no concurriesen las circunstancias descritas en el artículo 45.2.B) para su adscripción al suelo urbano no consolidado, la resolución administrativa firme que acuerde la reposición de la realidad física alterada sólo se entenderá ejecutada por equivalencia cuando haya sido íntegramente satisfecha la indemnización que, en su caso, se prevea en dicha resolución en la forma y plazos establecidos en la misma.

Disposición Adicional 10.^a introducida por el apartado 46 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero y Corrección de errores «B.O.J.A.» 12 marzo). Vigencia: 28 febrero 2012

Undécima Actuaciones de relevancia autonómica

1. Las actuaciones de interés autonómico contempladas en el Título IV de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, tienen los efectos recogidos en el artículo 34 de esta Ley para los planes urbanísticos³⁶⁰, sin perjuicio de su régimen específico.

³⁶⁰ TÍTULO IV de la LOTA

(*"De las Actuaciones de Interés Autonómico"*):

Artículo 38 (*"Declaración de Interés Autonómico. Efectos"*):

"1. El Consejo de Gobierno podrá declarar de Interés Autonómico, por su especial relevancia derivada de su magnitud, su proyección económica y social o su importancia para la estructuración territorial de Andalucía, las actuaciones de carácter público contempladas en planes de ordenación del territorio y en planes con incidencia territorial. Asimismo podrán ser objeto de esta declaración las actuaciones relativas a los ámbitos sectoriales citados en el Anexo II de la presente Ley. Esta declaración afectará y comprenderá las obras de titularidad pública a las que las actuaciones anteriores se refieran.

2. La declaración de interés autonómico se realizará a propuesta de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, y previa iniciativa de la Consejería competente en razón a la actuación.

La declaración de interés autonómico requerirá del trámite de previa audiencia de las Administraciones Públicas afectadas, y en todo caso, del Ayuntamiento o Ayuntamientos de los municipios en cuyo término municipal se ubique la actuación.

La declaración se producirá una vez redactado el estudio informativo, anteproyecto u otro documento de análogo alcance, a los que se acompañará, a los efectos de lo previsto en este artículo, justificación del cumplimiento de los criterios establecidos en el apartado anterior.

En el acuerdo de declaración de Interés Autonómico, el Consejo de Gobierno podrá 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.

Lo previsto en este apartado y en el anterior 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 prevista con tal carácter en los planes de ordenación del territorio o en los planes con incidencia territorial.

La declaración por el Consejo de Gobierno de actuaciones de interés autonómico cuyas determinaciones supongan una alteración de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional implica la modificación de dichos planes.

Último párrafo del número 2 del artículo 38 introducido por el número 1 de la Disposición Final 2.^a de la Ley [ANDALUCÍA] 1/2008, 27 noviembre, de medidas tributarias y financieras de impulso a la actividad económica de Andalucía, y de agilización de procedimientos administrativos («B.O.J.A.» 11 diciembre). Vigencia: 12 diciembre 2008

3. La aprobación por la Administración de la Junta de Andalucía de los estudios, proyectos y planes relativos a las actuaciones objeto de la declaración de Interés Autonómico, tendrá, de acuerdo con su alcance concreto, los siguientes efectos, además de los que pudiera prever la legislación sectorial de aplicación:

a) 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 derechos necesarios para su ejecución.

b) Legitimará inmediatamente su ejecución siendo sus determinaciones directamente aplicables.

c) Sus determinaciones vincularán directamente al planeamiento del municipio o municipios afectados que, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra b) anterior, deberán incorporar dichas determinaciones con ocasión de la siguiente innovación urbanística.

d) Dado el excepcional interés público que conlleva la declaración de Interés Autonómico, su construcción y puesta en funcionamiento no estarán sujetas a licencias ni, en general, a actos de control preventivo municipal, y ello sin perjuicio del

Particularmente, los proyectos de actuación incorporarán aquellas determinaciones propias del planeamiento urbanístico que, conforme a esta Ley, sean necesarias para permitir la actuación urbanizadora que se pretenda llevar a cabo.

2. En las actuaciones de interés autonómico que conlleven desarrollo urbanístico, las funciones que el artículo 39.3 de la Ley 1/1994, de 11 de enero, atribuye a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo implicarán su ejercicio como Administración actuante, a los efectos de la legislación urbanística.

3. La incorporación al planeamiento urbanístico de las actuaciones urbanizadoras provenientes de los Planes de Ordenación del Territorio, así como de las contempladas en los Títulos V y VI de la Ley 1/1994, de 11 de enero, precisará de la innovación de la ordenación urbanística establecida, en aquellas determinaciones de la ordenación estructural que se vean afectadas por estas actuaciones, en razón a su naturaleza y alcance.

4. Los proyectos y planes relativos a las actuaciones reguladas en el Título IV de la Ley 1/1994, de 11 de enero, contendrán las determinaciones necesarias que garanticen su integración en la ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbanística, conllevando la innovación del mismo.

Disposición Adicional 11.^a introducida por el apartado 47 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de

procedimiento de armonización a que hace referencia el apartado 3 del artículo 170 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía o el que prevea la legislación sectorial aplicable.

Título IV «De las Actuaciones de Interés Autonómico» introducido por el artículo 43 de la Ley [ANDALUCÍA] 3/2004, 28 diciembre, de Medidas Tributarias, Administrativas y Financieras («B.O.J.A.» 31 diciembre). Vigencia: 1 enero 2005 Véase el Acuerdo [ANDALUCÍA] 17 febrero 2009, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la propuesta de actuación para la implantación del Centro Tecnológico Avanzado de Energías Renovables de Andalucía, en el término municipal de Tabernas (Almería), y se declara de interés autonómico («B.O.J.A.» 19 marzo)".

Artículo 39 ("Proyectos de Actuación"):

"1. Cuando las actuaciones a que se refiere el artículo anterior supongan la implantación de usos productivos, dotaciones, o cualesquiera otros análogos que precisen desarrollo urbanístico, la declaración de Interés Autonómico se producirá mediante la aprobación por el Consejo de Gobierno de un proyecto de actuación a propuesta de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previa iniciativa de la Consejería competente en razón de la actuación.

La aprobación del proyecto de actuación precisará audiencia de las Administraciones Públicas afectadas por plazo no inferior a dos meses; en todo caso, tendrán tal consideración el Ayuntamiento o Ayuntamientos del término municipal en que aquél se ubique. Asimismo, la aprobación del proyecto de actuación requerirá de información pública por plazo no inferior a un mes y 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.

2. El proyecto de actuación contendrá las determinaciones de planificación y ejecución que se precisen para su realización efectiva.

En todo caso el proyecto de actuación deberá justificar la concreta ubicación 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 podrá prever la distinción entre espacios de dominio público y otros espacios de titularidad pública o privada.

Podrá considerarse proyecto de actuación a los efectos de este artículo y el anterior, cualquier documento previsto, con análogo alcance, en la legislación sectorial aplicable a la actuación de que se trate.

3. 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.

4. Para el desarrollo de las actuaciones a que se refiere el presente artículo podrán celebrarse convenios de colaboración con el municipio o municipios afectados, en los que podrán concertarse los términos de la actuación y su ejecución.

5. En lo no previsto en el presente artículo regirá lo dispuesto en el artículo anterior.

Título IV «De las Actuaciones de Interés Autonómico» introducido por el artículo 43 de la Ley [ANDALUCÍA] 3/2004, 28 diciembre, de Medidas Tributarias, Administrativas y Financieras («B.O.J.A.» 31 diciembre). Vigencia: 1 enero 2005".

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 372

Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero y Corrección de errores «B.O.J.A.» 12 marzo). Vigencia: 28 febrero 2012

Duodécima 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 15.5 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, se deberá formular con una periodicidad cuatrienal³⁶¹. A los efectos de garantizar su publicidad, se aplicará el régimen establecido en el apartado 5 del artículo 40.

Disposición Adicional 12.º introducida por el apartado 48 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero y Corrección de errores «B.O.J.A.» 12 marzo). Vigencia: 28 febrero 2012

Decimotercera Edificaciones anteriores a la Ley 9/1975, de 2 de mayo

Las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable, construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística municipal para su ubicación en esta clase de suelo, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia siempre que estuvieran terminadas en dicha fecha, sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada Ley y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística³⁶².

³⁶¹ Ahora artículo 22.6 del TRLSRU ("Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano").

"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".

³⁶² Artículo 3 del DEASNU ("Clasificación de las edificaciones aisladas según su situación jurídica"):

"1. Según la situación jurídica en que se encuentran las edificaciones aisladas se distinguen:

A. Edificaciones que se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio. En este grupo deben diferenciarse:

a) Edificaciones construidas con licencia urbanística.

b) Edificaciones construidas sin licencia urbanística, o contraviniendo sus condiciones.

B. Edificaciones que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio. En este grupo deben diferenciarse:

a) Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación, construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia.

b) Edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

c) Edificaciones construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales la Administración deberá adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

2. Para las edificaciones no conformes con la ordenación territorial y urbanística, ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, en terrenos de la Zona de Influencia del Litoral o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia se aplicarán los siguientes criterios:

a) Si fueron construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia urbanística se considerarán en situación legal de fuera de ordenación.

Disposición Adicional 13.º introducida por el apartado 49 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero y Corrección de errores «B.O.J.A.» 12 marzo). Vigencia: 28 febrero 2012

Decimocuarta Inexigibilidad de licencia

Para el inicio y desarrollo de las actividades económicas previstas en el ámbito de aplicación de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre³⁶³, y en los términos que se establezcan reglamentariamente, no podrá exigirse por parte de las administraciones y entidades del sector público de Andalucía la obtención de licencia previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, ni otras de clase similar o análogas que sujeten a previa autorización el ejercicio de la actividad económica a desarrollar o la posibilidad misma de la apertura del establecimiento correspondiente.

Asimismo, no será exigible licencia o autorización previa para la realización de las obras ligadas al acondicionamiento de los locales para desempeñar la actividad económica cuando no requieran de la redacción de un proyecto de obra de conformidad con el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación³⁶⁴. En esos casos, será

b) Si fueron construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, y se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que establece el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, con anterioridad al establecimiento del régimen de protección especial o la imposición de cualquier otra de las limitaciones previstas en primer párrafo de este apartado, procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al de fuera de ordenación.

c) En los demás casos, la Administración deberá adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y del orden jurídico infringido, estableciendo las prioridades y los plazos para dicho ejercicio en los correspondientes Planes municipales y autonómicos de Inspección Urbanística.

3. Las edificaciones aisladas 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 siempre que sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la Ley citada y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística. A estos efectos, a las edificaciones que se ajustan a la ordenación territorial y urbanística les será de aplicación el régimen urbanístico establecido en el artículo 6 y a las que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística, les será de aplicación el establecido en el artículo 7".

³⁶³ Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios.

³⁶⁴ Artículo 2 de la LOE ("Ámbito de aplicación"):

"1. Esta Ley es de aplicación al proceso de la edificación, entendiéndose por tal la acción y el resultado de construir un edificio de carácter permanente, público o privado, cuyo uso principal esté comprendido en los siguientes grupos:

a) Administrativo, sanitario, religioso, residencial en todas sus formas, docente y cultural.

b) Aeronáutico; agropecuario; de la energía; de la hidráulica; minero; de telecomunicaciones (referido a la ingeniería de las telecomunicaciones); del transporte terrestre, marítimo, fluvial y aéreo; forestal; industrial; naval; de la ingeniería de saneamiento e higiene, y accesorio a las obras de ingeniería y su explotación.

c) Todas las demás edificaciones cuyos usos no estén expresamente relacionados en los grupos anteriores.

2. Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4, las siguientes obras:

a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

b) Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

Número 2 del artículo 2 redactado por el número uno de la disposición final tercera de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas («B.O.E.» 27 junio). Vigencia: 28 junio 2013

3. Se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento":

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 374

sustituida por la presentación de una declaración responsable o bien por una comunicación previa³⁶⁵.

³⁶⁵ **Artículo 84 de la LBRL:**

"1. Las Entidades locales podrán intervenir la actividad de los ciudadanos a través de los siguientes medios:

- a) Ordenanzas y bandos.
 - b) Sometimiento a previa licencia y otros actos de control preventivo. No obstante, cuando se trate del acceso y ejercicio de actividades de servicios incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, se estará a lo dispuesto en la misma.
 - c) Sometimiento a comunicación previa o a declaración responsable, de conformidad con lo establecido en el artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre*, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
 - d) Sometimiento a control posterior al inicio de la actividad, a efectos de verificar el cumplimiento de la normativa reguladora de la misma.
 - e) Órdenes individuales constitutivas de mandato para la ejecución de un acto o la prohibición del mismo.
2. La actividad de intervención de las Entidades locales se ajustará, en todo caso, a los principios de igualdad de trato, necesidad y proporcionalidad con el objetivo que se persigue.
3. Las licencias o autorizaciones otorgadas por otras Administraciones Públicas no eximen a sus titulares de obtener las correspondientes licencias de las Entidades locales, respetándose en todo caso lo dispuesto en las correspondientes leyes sectoriales.

Artículo 84 redactado por el número dos del artículo 1 de la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio («B.O.E.» 23 diciembre). Vigencia: 27 diciembre 2009".

Artículo 84 bis de la LBRL:

"1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, con carácter general, el ejercicio de actividades no se someterá a la obtención de licencia u otro medio de control preventivo.

No obstante, podrá exigirse una licencia u otro medio de control preventivo respecto a aquellas actividades económicas:

- a) Cuando esté justificado por razones de orden público, seguridad pública, salud pública o protección del medio ambiente en el lugar concreto donde se realiza la actividad, y estas razones no puedan salvaguardarse mediante la presentación de una declaración responsable o de una comunicación.
 - b) Cuando por la escasez de recursos naturales, la utilización de dominio público, la existencia de inequívocos impedimentos técnicos o en función de la existencia de servicios públicos sometidos a tarifas reguladas, el número de operadores económicos del mercado sea limitado.
2. Las instalaciones o infraestructuras físicas para el ejercicio de actividades económicas solo se someterán a un régimen de autorización cuando lo establezca una Ley que defina sus requisitos esenciales y las mismas sean susceptibles de generar daños sobre el medioambiente y el entorno urbano, la seguridad o la salud públicas y el patrimonio histórico y resulte proporcionado. La evaluación de este riesgo se determinará en función de las características de las instalaciones, entre las que estarán las siguientes:
- a) La potencia eléctrica o energética de la instalación.
 - b) La capacidad o aforo de la instalación.
 - c) La contaminación acústica.
 - d) La composición de las aguas residuales que emita la instalación y su capacidad de depuración.
 - e) La existencia de materiales inflamables o contaminantes.
 - f) Las instalaciones que afecten a bienes declarados integrantes del patrimonio histórico.
3. En caso de existencia de licencias o autorizaciones concurrentes entre una Entidad Local y otra Administración, la Entidad Local deberá motivar expresamente en la justificación de la necesidad de la autorización o licencia el interés general concreto que se pretende proteger y que éste no se encuentra ya cubierto mediante otra autorización ya existente.

Artículo 84 bis redactado por el número veinte del artículo primero de la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local («B.O.E.» 30 diciembre). Vigencia: 31 diciembre 2013".

Artículo 84 ter de la LBRL:

"Cuando el ejercicio de actividades no precise autorización habilitante y previa, las Entidades locales deberán establecer y planificar los procedimientos de comunicación necesarios, así como los de verificación posterior del cumplimiento de los requisitos precisos para el ejercicio de la misma por los interesados previstos en la legislación sectorial.

Artículo 84 ter introducido por el apartado dos del artículo 41 de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible («B.O.E.» 5 marzo). Vigencia: 6 marzo 2011".

***Artículo 69 de la LPACAP ("Declaración responsable y comunicación"):**

"1. A los efectos de esta Ley, se entenderá por declaración responsable el documento suscrito por un interesado en el que éste manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para obtener el reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita, que la pondrá a disposición de la Administración cuando le sea requerida, y que se compromete a mantener el cumplimiento de las anteriores obligaciones durante el período de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.

Los requisitos a los que se refiere el párrafo anterior deberán estar recogidos de manera expresa, clara y precisa en la correspondiente declaración responsable. Las Administraciones podrán requerir en cualquier momento que se aporte la documentación que acredite el cumplimiento de los mencionados requisitos y el interesado deberá aportarla.

Disposición adicional decimocuarta introducida por el apartado uno del artículo 13 de la Ley [ANDALUCÍA] 3/2014, 1 octubre, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas («B.O.J.A.» 9 octubre). Vigencia: 10 octubre 2014 Véase D [ANDALUCÍA] 1/2016, 12 enero, por el que se establece un conjunto de medidas para la aplicación de la declaración responsable para determinadas actividades económicas reguladas en la Ley 3/2014, de 1 de octubre, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas, y en el proyecto «Emprende en 3» («B.O.J.A.» 15 enero).

Decimoquinta Régimen complementario del reconocimiento de asimilación al régimen de fuera de ordenación aplicable a las edificaciones aisladas de uso residencial situadas en una parcelación urbanística en suelo no urbanizable para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 185.1 y en las que concurran los requisitos previstos en el artículo 183.3

El reconocimiento del régimen de asimilado al de fuera de ordenación para las edificaciones aisladas de uso residencial situadas en una parcelación urbanística para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 185.1 de la presente ley se regirá por lo previsto en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, con las siguientes particularidades:

1. Dicho reconocimiento comprenderá a la edificación y a la parcela sobre la que se ubica, cuya superficie, en el supuesto de dos o más edificaciones en una misma parcela registral o, en su defecto, catastral, coincidirá con las lindes existentes.

2. A los efectos de esta Ley, se entenderá por comunicación aquel documento mediante el que los interesados ponen en conocimiento de la Administración Pública competente sus datos identificativos o cualquier otro dato relevante para el inicio de una actividad o el ejercicio de un derecho.

3. Las declaraciones responsables y las comunicaciones permitirán, el reconocimiento o ejercicio de un derecho o bien el inicio de una actividad, desde el día de su presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que tengan atribuidas las Administraciones Públicas.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, la comunicación podrá presentarse dentro de un plazo posterior al inicio de la actividad cuando la legislación correspondiente lo prevea expresamente.

4. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato o información que se incorpore a una declaración responsable o a una comunicación, o la no presentación ante la Administración competente de la declaración responsable, la documentación que sea en su caso requerida para acreditar el cumplimiento de lo declarado, o la comunicación, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o actividad afectada desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

Asimismo, la resolución de la Administración Pública que declare tales circunstancias podrá determinar la obligación del interesado de restituir la situación jurídica al momento previo al reconocimiento o al ejercicio del derecho o al inicio de la actividad correspondiente, así como la imposibilidad de instar un nuevo procedimiento con el mismo objeto durante un período de tiempo determinado por la ley, todo ello conforme a los términos establecidos en las normas sectoriales de aplicación.

5. Las Administraciones Públicas tendrán permanentemente publicados y actualizados modelos de declaración responsable y de comunicación, fácilmente accesibles a los interesados.

6. Únicamente será exigible, bien una declaración responsable, bien una comunicación para iniciar una misma actividad u obtener el reconocimiento de un mismo derecho o facultad para su ejercicio, sin que sea posible la exigencia de ambas acumulativamente".

Artículo 4 de la LRJSP ("Principios de intervención de las Administraciones Públicas para el desarrollo de una actividad"):

"1. Las Administraciones Públicas que, en el ejercicio de sus respectivas competencias, establezcan medidas que limiten el ejercicio de derechos individuales o colectivos o exijan el cumplimiento de requisitos para el desarrollo de una actividad, deberán aplicar el principio de proporcionalidad y elegir la medida menos restrictiva, motivar su necesidad para la protección del interés público así como justificar su adecuación para lograr los fines que se persiguen, sin que en ningún caso se produzcan diferencias de trato discriminatorias. Asimismo deberán evaluar periódicamente los efectos y resultados obtenidos.

2. Las Administraciones Públicas velarán por el cumplimiento de los requisitos previstos en la legislación que resulte aplicable, para lo cual podrán, en el ámbito de sus respectivas competencias y con los límites establecidos en la legislación de protección de datos de carácter personal, comprobar, verificar, investigar e inspeccionar los hechos, actos, elementos, actividades, estimaciones y demás circunstancias que fueran necesarias".

2. La declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación surtirá los efectos de la licencia urbanística exigida por el artículo 25.1.b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y quedará sujeta a la caducidad prevista para las licencias de parcelación o declaraciones de innecesariedad en el artículo 66 de la presente ley, debiendo constar reflejados estos extremos en la misma declaración de reconocimiento de asimilación al régimen de fuera de ordenación.

3. Para la declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación, se exigirán a las edificaciones las condiciones mínimas en materia de seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, y también en materia de protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico. Estas condiciones deberán ser objeto de detalle y desarrollo por la Consejería competente en materia de urbanismo en una instrucción relativa a la aclaración de la documentación técnica necesaria para la regularización de las edificaciones asimiladas a fuera de ordenación.

Disposición adicional decimoquinta introducida por el número cuatro del artículo único de la L [ANDALUCÍA] 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable («B.O.J.A.» 5 agosto). Vigencia: 6 agosto 2016

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera Disposiciones de inmediata aplicación: Régimen urbanístico y valoraciones del suelo

1. Desde la entrada en vigor de esta Ley serán de aplicación íntegra, inmediata y directa, cualquiera que sea el instrumento de planeamiento que esté en vigor y sin perjuicio de la continuación de su vigencia, los Títulos II, III, VI y VII de esta Ley.

A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, y sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria segunda, se aplicarán las siguientes reglas:

1.^a Clasificación del suelo a los efectos de su régimen urbanístico:

a) Tendrá la consideración de suelo urbano consolidado el que cumpla con las condiciones indicadas en el artículo 45.2.A) de esta Ley cuando el municipio disponga de Plan General de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o Delimitación de Suelo Urbano y cuente con ordenación pormenorizada que permita la edificación y no requiera la delimitación de unidades de ejecución. El resto del suelo clasificado como urbano a la entrada en vigor de esta Ley tendrá la consideración de suelo urbano no consolidado.

Sin perjuicio de la aplicación directa de lo dispuesto en el párrafo anterior, el municipio podrá redactar una delimitación del suelo urbano consolidado que, tras el trámite de información pública por el plazo de veinte días, le corresponderá aprobar. El acuerdo de aprobación será publicado en el Boletín Oficial de la Provincia y comunicado a la Consejería competente en materia de urbanismo, junto con un ejemplar del documento.

b) Se considerará suelo urbanizable ordenado el suelo que, clasificado como suelo urbanizable o apto para urbanizar por el planeamiento urbanístico, cuente con ordenación pormenorizada al tiempo de entrada en vigor de esta Ley, y suelo urbanizable sectorizado el suelo que, teniendo idéntica clasificación que el anterior, esté comprendido en un sector ya delimitado al tiempo de entrada en vigor de esta Ley. El resto del suelo urbanizable o apto para urbanizar tendrá la condición de suelo urbanizable no sectorizado.

c) El suelo clasificado como no urbanizable por el planeamiento urbanístico vigente al tiempo de entrada en vigor de esta Ley continuará teniendo dicha condición.

d) Tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección aquellos terrenos vinculados a esta clase de suelo por la legislación ambiental cuando su régimen exija dicha especial protección.

e) En los municipios que, al tiempo de entrada en vigor de esta Ley, no cuenten aún con Plan General de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o Delimitación de Suelo Urbano se estará a lo previsto en la disposición transitoria séptima.

2.^a Régimen de la ejecución del planeamiento:

a) Las unidades de ejecución ya delimitadas en el momento de entrada en vigor de esta Ley se equiparán a todos los efectos a las previstas en ésta.

b) Los aprovechamientos fijados por el planeamiento en vigor al momento de entrada en vigor de esta Ley en términos de aprovechamiento tipo se entenderán establecidos, a todos los efectos, en los de aprovechamiento medio.

3.ª Infracciones urbanísticas y sanciones:

a) La aplicación de lo dispuesto en el Título VII no podrá amparar supuestos de retroactividad desfavorable para el presunto infractor.

b) Sin perjuicio de lo dispuesto en la letra anterior, los procedimientos que, al momento de entrada en vigor de la presente Ley, estuvieran ya iniciados, se tramitarán y resolverán con arreglo a la normativa en vigor en el momento de su inicio.

2. Hasta que los Planes de Ordenación Urbanística se adapten a esta Ley, el régimen urbanístico del subsuelo será el que resulte de la ordenación por ellos establecida.

Segunda Planes e instrumentos existentes

1. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado 1 de la disposición anterior, todos los Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o Delimitaciones de Suelo Urbano y los restantes instrumentos legales formulados para su desarrollo y ejecución que, habiéndose aprobado conforme a la legislación sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, General o Autonómica, vigente a la fecha de entrada en vigor de esta Ley, estuvieran en vigor o fueran ejecutivos en tal momento, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su revisión o su total cumplimiento o ejecución conforme a las previsiones de ésta.

En la interpretación y aplicación de los Planes a que se refiere el párrafo anterior se estará a las siguientes reglas:

1.ª Las que fueren contradictorias con los preceptos de esta Ley de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.

2.ª Todas las restantes se interpretarán de conformidad con esta Ley.

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, los municipios podrán formular y aprobar adaptaciones de los Planes y restantes instrumentos, que podrán ser totales o parciales. Cuando las adaptaciones sean parciales deben alcanzar, al menos, al conjunto de las determinaciones que configuran la ordenación estructural.

Transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley, no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la presente Ley, al menos, de forma parcial.

La Consejería competente en materia de urbanismo, con la finalidad de contribuir a una adecuada adaptación de los planes a esta legislación, podrá aprobar instrucciones orientativas sobre el contenido, plazos y alcance de dichas adaptaciones.

Véase el Título II «De la adaptación parcial de los Planes Generales de Ordenación Urbanística y Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal» del D [ANDALUCÍA] 11/2008, 22 enero, por

el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas («B.O.J.A.» 7 febrero).

3. Las Normas Subsidiarias del Planeamiento³⁶⁶ de ámbito supramunicipal vigentes a la entrada en vigor de esta Ley prolongarán su vigencia conforme al régimen legal que les es aplicable hasta que todos los municipios incluidos en su ámbito territorial de aplicación tengan aprobado y en vigor su planeamiento general conforme a lo dispuesto en esta Ley.

Tercera Planes e instrumentos en curso de ejecución

1. Con independencia de lo prevenido en el apartado 1 de la disposición transitoria primera, los planes de desarrollo que estuvieran en situación legal y real de ejecución, por tener aprobado el planeamiento urbanístico preciso y aprobado el instrumento de distribución de cargas y beneficios que corresponda, podrán seguir aplicándose de acuerdo con sus determinaciones, en los términos que se establecen en esta disposición transitoria.

La situación legal y real de ejecución, a que se refiere el párrafo anterior, tendrá que ser acreditada ante el correspondiente Ayuntamiento dentro de los tres meses siguientes a la entrada en vigor de esta Ley mediante informe técnico protocolizado notarialmente por el promotor o el responsable de la actividad de ejecución; dicho informe deberá acreditar la situación en la que se encuentra cada una de las unidades de ejecución, con precisión de las obras ya realizadas, las que estén en curso y las aún pendientes de realización.

Dentro de los dos meses siguientes a la presentación de la documentación a que se refiere el párrafo anterior, el Alcalde, previa comprobación de la realidad, resolverá tener o no por acreditada la situación de en curso de ejecución, publicará su resolución en el Boletín Oficial de la Provincia y la comunicará a la Consejería competente en materia de urbanismo. En el caso de no producirse resolución expresa dentro de plazo, se entenderá dicha situación acreditada a todos los efectos y sin necesidad de ulteriores trámites.

Los Planes respecto de los que se hayan cumplido las disposiciones de los dos párrafos anteriores podrán continuar ejecutándose, hasta la completa materialización de sus previsiones dentro de los plazos en ellos establecidos o, en su defecto, de los tres años siguientes a la entrada en vigor de esta Ley y, salvo que se declare el incumplimiento de las referidas previsiones, conforme a la legislación sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, General y Autonómica, vigente en el referido momento.

³⁶⁶ **Artículo 88 del RPU:**

"1. Dentro de los límites señalados por la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana para los Planes de Ordenación, se podrán redactar Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, que tendrán el rango jerárquico de los que complementen o su plan.

2. Las Normas Complementarias de los Planes Generales tendrán por objeto regular aspectos no previstos o insuficientes desarrollados por aquéllos. Sus determinaciones guardarán la debida coherencia con las propias de los Planes que complementen, y en ningún caso podrán modificarlas.

3. Las Normas Subsidiarias de Planeamiento se redactarán con alguna de las finalidades siguientes:

a) Establecer para la totalidad de una provincia o parte de ella la normativa de carácter general sobre protección y aprovechamiento del suelo, urbanización y edificación aplicable a los Municipios que carezcan de Plan General o de Normas Subsidiarias de carácter municipal.

b) Definir para los Municipios que carezcan de Plan General la ordenación urbanística concreta de su territorio.

4. El contenido de las Normas Complementarias y Subsidiarias deberán ajustarse a las determinaciones y directrices establecidas en los Planes Directores Territoriales de Coordinación, si los hubiere.

5. En ningún caso las Normas Complementarias y Subsidiarias podrán ser aprobadas para desarrollar un Plan General con la finalidad de sustituir un Plan Parcial o un Programa de Actuación Urbanística".

LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 380

2. El incumplimiento previsto en el último párrafo del apartado anterior se declarará previo procedimiento en el que se oirá a todos los interesados, cuya resolución determinará la caducidad del Plan correspondiente a los efectos de legitimar la actividad de ejecución.

Cuarta Planes e instrumentos en curso de aprobación

1. Los procedimientos relativos a los Planes y restantes instrumentos de ordenación urbanística en los que, al momento de entrada en vigor de esta Ley, haya recaído ya aprobación inicial continuarán tramitándose conforme a la ordenación de dichos procedimientos y de las competencias administrativas contenidas en la legislación sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, General y Autonómica, vigente en el referido momento.

2. Las determinaciones de los Planes y restantes instrumentos de ordenación urbanística a que se refiere el apartado anterior deberán ajustarse plenamente a la presente Ley en lo que se refiere al Régimen Urbanístico del Suelo y la actividad de ejecución.

3. Las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal se asimilarán a Planes Generales de Ordenación Urbanística.

Quinta Restantes planes e instrumentos

Los procedimientos relativos a los Planes y restantes instrumentos de ordenación urbanística en los que, al momento de entrada en vigor de esta Ley, no hubiera recaído aún el acuerdo de aprobación inicial deberán tramitarse y aprobarse por el procedimiento y con, el contenido prescritos en esta Ley. En cualquier caso, las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal se asimilarán a Planes Generales de Ordenación Urbanística.

Sexta Conservación de urbanizaciones

Las obras y los servicios de urbanización cuya conservación se encuentre encomendada a la entrada en vigor de esta Ley a entidades urbanísticas con tal finalidad u objeto continuarán siendo conservadas con arreglo al mismo régimen sin que les sea de aplicación lo dispuesto en los artículos 153 y 154 mientras no se produzca la plena adecuación del planeamiento general del municipio correspondiente a esta Ley.

Séptima 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 no urbanizable, integrando esta última clase todos los terrenos que no deban adscribirse a la primera en aplicación de los criterios establecidos en el artículo 45.

...

Párrafo 2.º de la Disposición Transitoria 7.ª suprimido por el apartado 50 del artículo único de la Ley [ANDALUCÍA] 2/2012, 30 enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía («B.O.J.A.» 8 febrero). Vigencia: 28 febrero 2012

Octava Municipios con relevancia territorial

A los efectos establecidos en el artículo 10 de esta Ley, en tanto no se determine reglamentariamente, se consideran municipios con relevancia territorial aquéllos que sean litorales, y los de más de 20.000 habitantes censados³⁶⁷.

Véase D [ANDALUCÍA] 150/2003, 10 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 («B.O.J.A.» 20 junio).

Novena Legislación aplicable con carácter supletorio

Mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final única, seguirán aplicándose en la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma supletoria y en lo que sea compatible con la presente Ley y otras disposiciones vigentes, las siguientes:

- a)** Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.
- b)** Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.
- c)** Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.

³⁶⁷ 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.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA Única

1. Queda derogada la Ley 1/1997, de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen del Suelo y de Ordenación Urbana de Andalucía.

2. Se derogan aquellas disposiciones de igual o inferior rango que contradigan el contenido de la presente ley.

Número 2 de la disposición derogatoria única redactado por el apartado dos del artículo 13 de la Ley [ANDALUCÍA] 3/2014, 1 octubre, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas («B.O.J.A.» 9 octubre). Vigencia: 10 octubre 2014

DISPOSICIÓN FINAL Única

Se autoriza al Consejo de Gobierno para:

- a)** Desarrollar reglamentariamente, total o parcialmente, la presente Ley.
- b)** Dictar las disposiciones reglamentarias necesarias para cumplir las remisiones que a normas de tal carácter se contienen en la presente Ley.»

GRÁFICOS Y CUADROS

GRÁFICO NÚMERO 1. ESQUEMA GENERAL DE FIGURAS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA EN ANDALUCÍA.



GRÁFICO NÚMERO 2. RELACIÓN ESTÁNDARES DE RESERVAS PARA DOTACIONES EN LA LOUA Y EN EL ANEXO DEL RPU.

			Reglamento Planeamiento (artículo 25). Toda clase de suelo	LOUA. Toda clase de suelo
SISTEMAS GENERALES	Comunicaciones		s/e	s/e
	Espacios libres	Parques urbanos	5 m2 por habitante	Entre 5 y 10 m2 por habitante
		Ocio-cultural, recreativo, otros	s/e	s/e
	Equipamiento comunitario	Administrativo	s/e	s/e
		Comercial	s/e	s/e
		Cultural y Docente	s/e	s/e
		Sanitario, Asistencial, otros	s/e	s/e

			Reglamento Planeamiento (Anexo). Para suelo urbanizable. En Sectores						LOUA. Área Urbanas y Sectores					
			Residencial					Terciario	Industrial	Residencial	Terciario	Industrial	Turístico	
			<250 viv.	<500 viv.	<1000 viv.	<2000 viv.	<5000 viv.y más							
SISTEMAS LOCALES	Espacios libres	Jardines	15 m2 por vivienda	15 m2 por vivienda	15 m2 por vivienda	15 m2 por vivienda	15 m2 por vivienda	10 % superficie ámbito	10 % superficie ámbito	Entre 18 y 21 m2 por 100 m2. construidos	Mínimo 10% superficie ámbito	Mínimo 10% superficie ámbito	Mínimo 20% superficie ámbito	
		Áreas de juego	3 m2 por vivienda	3 m2 por vivienda	6 m2 por vivienda	6 m2 por vivienda	6 m2 por vivienda							
		Áreas peatonales	s/e	s/e	s/e	s/e	s/e							
	Equipamiento comunitario	Docente	Preescolar	no	2 m2 por vivienda	2 m2 por vivienda	2 m2 por vivienda	2 m2 por vivienda	no	no	Entre 37 y 12 m2. por 100 m2. construidos	Entre 4% y 15% superficie ámbito	Entre 4% y 15% superficie ámbito	Entre 5% y 15% superficie ámbito
			EGB	10 m2 por vivienda	10 m2 por vivienda	10 m2 por vivienda	10 m2 por vivienda	10 m2 por vivienda						
			BUP	no	no	no	no	4 m2 por vivienda						
		Deportivo		no	6 m2 por vivienda	6 m2 por vivienda	8 m2 por vivienda	8 m2 por vivienda	Entre 4% y 6% superficie ámbito	2% superficie ámbito				
		Comercial		2 m2 construidos por vivienda	1 m2 construido por vivienda	2 m2 construido por vivienda	3 m2 construido por vivienda	4 m2 construido por vivienda		1% superficie				
		Social y otros	Socio-Cultural		3 m2 construidos por vivienda	4 m2 construidos por vivienda	6 m2 construidos por vivienda	6 m2 construidos por vivienda		1% superficie				
			Sanitario											
			Asistencial											
			Administrativo											
		Religioso												

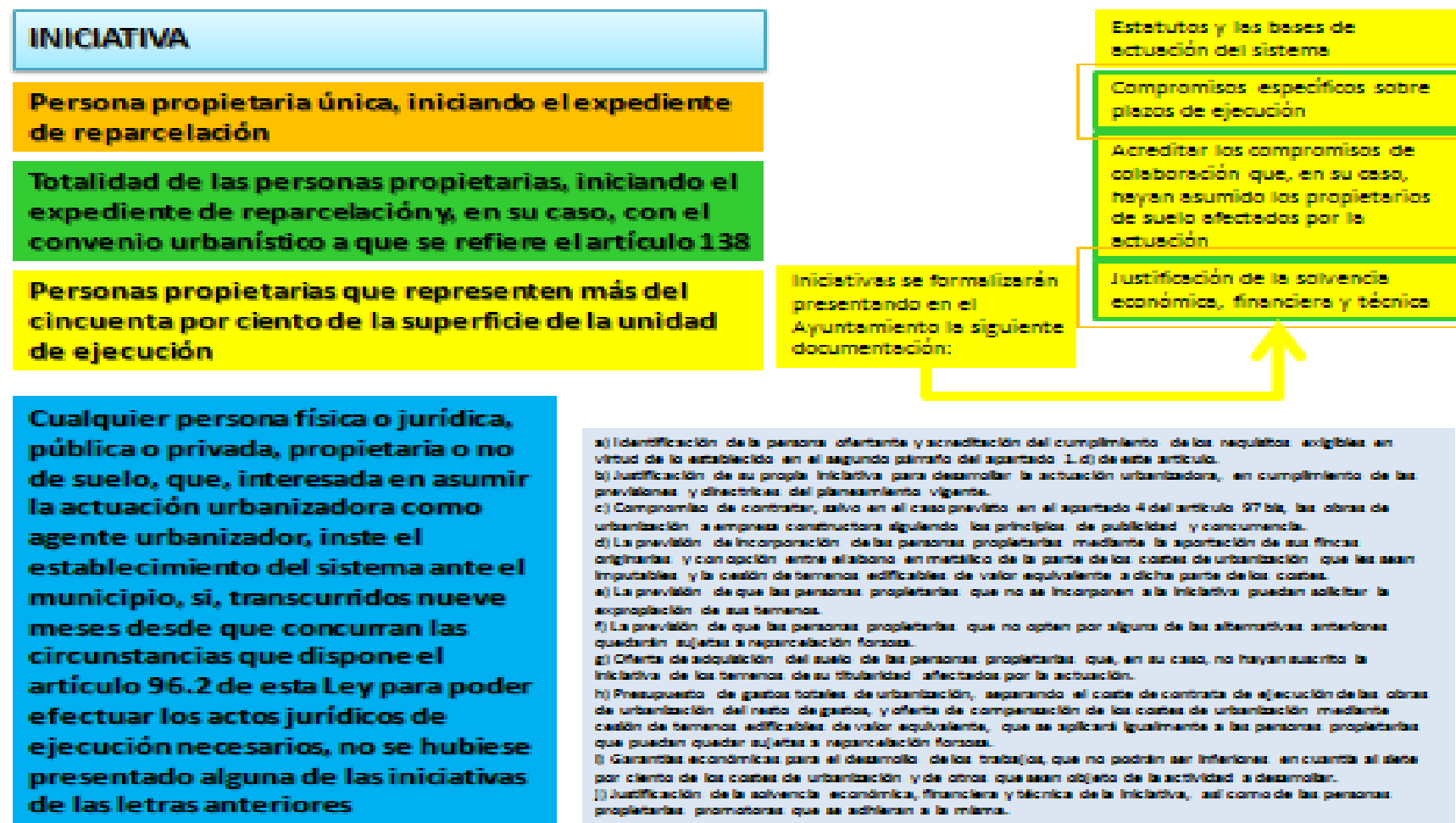
LEY ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANDALUCÍA

Concordada-Marzo 2018

Comisión de Urbanismo COATGR

Página 387

GRÁFICO NÚMERO 3: ESQUEMA PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN.



CUADRO NÚMERO 1: INFORME PRECEPTIVO PARA LA APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO. ARMONIZACIÓN Y COMPATIBILIZACIÓN DEL PLANEAMIENTO CON LA LEGISLACIÓN SECTORIAL. PROTECCIONES IMPUESTAS POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL AL PLANEAMIENTO. AUTORIZACIONES E INFORMES PREVIOS A LA CONCESIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.

			INFORME PRECEPTIVO APROBACIÓN PLANEAMIENTO	ARMONIZACIÓN COMPATIBILIZACIÓN LEGISLACIÓN SECTORIAL	PROTECCIÓN LEGISLACIÓN SECTORIAL	AUTORIZACIÓN INFORME PREVIO LICENCIA O AUTORIZACIÓN MUNICIPAL
GENERAL ESTATAL			Da2ª.4 LE13/2003	Da2ª.3 LE13/2003		
PROTECCIÓN E INFRAESTRUCTURAS	COSTAS	ESTATAL	22.3.b TRLSRU; Art. 117.1 LE22/1998		Arts. 2, 3, 4, 5, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30 LE22/1998	Art. 51 LE22/1998
		PROTECCIÓN LITORAL AUTONÓMICA		Da1ª DA141/2015	Da1ª DA141/2015	
	AGUAS	ESTATAL	22.3.a TRLSRU; Art. 25.4 LE1/2001	Arts. 40.4, 128.1 LE1/2001	Arts. 6, 11, 43, 96, 99.5 LE1/2001	
		AUTONÓMICA	Art. 42 LA9/2010	Arts. 19.1, 22, 23.1y2, 28.1, 29.2 LA9/2010		Arts. 45, 51 LA9/2010
	MEDIOAMBIENTAL	ESTATAL	Arts. 18.1.e, 19, 29.1.f LE21/2013			
		AUTONÓMICA	Arts. 36, 39, 40, Dtª LA7/2007, Art. 26 DA239/2011	Arts. 71.6, 103.2 LA7/2007, Art. 26 DA239/2011	Arts. 72, 77 LA7/2007	Arts. 17, 24.c, 44.2, 74, 76.2, 104.1.2y3 LA 7/2007; Arts. 4, 5.1, 8, 11, 15.4, 17, 19 DA296/1995
	PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO	ESTATAL		Art. 20.1y2 LE16/1985	Art. 21 LE16/1985	Arts. 20.3y4, 22, 23 LE16/1985
		AUTONÓMICA	Arts. 29.2.3.4.5y6, 30.3y4 LA14/2007; Arts. 41, 43 DA19/1995	Arts. 7, 13.3, 19.2, 29.1, 30.1y2, 31, 68 LA14/2007; Arts. 37, 38, 39, 40, 42 DA19/1995		Arts. 32, 33, 34, 36, 40, 41, 100.1.a, 100bis.3.a LA14/2007; Arts. 44, 45, 46, 47 DA19/1995
	ARQUEOLOGICA	ESTATAL				Art. 41 LE16/1985
		AUTONÓMICA	Art. 76 DA19/1995	Art. 48 LA14/2007		Arts. 49, 52, 53, 54, 55, 59 LA14/2007; Arts. 4, 5, 6, 7 DA168/2003; Arts. 48, 77 DA19/1995
	VÍAS PECUARIAS	AUTONÓMICA	Art. 41 DA155/1998	Art. 12 LA3/1995; Arts. 9, 31, 32, 39, 40, 42 DA155/1998		
	FORESTAL Y MONTES	ESTATAL		Art. 39 LE43/2003		Art. 39 LE43/2003
		AUTONÓMICA	Art. 8.2 LA2/1992	Art. 1 LA2/1992; Arts. 12, 14, 25.2 DA208/1997	Art. 25.1 DA208/1997	Art. 15.4 DA208/1997
	ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS	ESTATAL		Art. 19.2, 31.5 LE42/2007	Art. 18.e LE42/2007	
		AUTONÓMICA	Art. 15 LA2/1989	Arts. 2, 4, 15bis LA2/1989	Arts. 2, 4 LA2/1989	Arts. 16, 17 LA2/1989
	PREVENCIÓN INCENDIOS	AUTONÓMICA		Arts. 37.2, 39.2 LA5/1999		
	CONTAMINACIÓN ACÚSTICA	ESTATAL		Arts. 6, 17 LE37/2003		Art. 20 LE37/2003
		AUTONÓMICA		Art. 71.6 LA7/2007; Arts. 6.3.4y5, 8, 25, 43 DA6/2012	Arts. 72, 77 LA7/2007	Arts. 74, 76.2 LA7/2007; Arts. 27.3, 32, 34.1y2 DA6/2012
	CARRETERAS	ESTATAL	22.3.c TRLSRU; Art. 16.6 LE37/2015	Art. 16.1.2.3.4.5y6 LE37/2015		
		AUTONÓMICA	Arts. 35, 56.6, 66 LA8/2001	Arts. 20.2.a, 21.1y3, 34, 64.1y3, 65 LA8/2001		Arts. 54.3.4.5y6, 62, 63.1, 64.2 LA8/2001
	PUERTOS	ESTATAL	22.3.c TRLSRU	Art. 56.2.3 LE2/2011	Art. 56.1 LE2/2011	
		AUTONÓMICA	Art. 14 LA21/2007	Arts. 7, 8.2, 11, 12 LA21/2007		Arts. 13, 16.1, 20.4, 44 LA21/2007
	AEROPUERTOS Y SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	ESTATAL	22.3.c TRLSRU	DaÚnica LE48/1960; Art. 9.2 LE21/2003; Art. 29 DE584/1972		Arts. 30 y siguientes DE584/1972
	FERROVIARIO	ESTATAL	22.3.c TRLSRU; Art. 7.2 LE38/2015	Art. 7.1 LE38/2015		Art. 7.3.4y5 LE38/2015
		AUTONÓMICA	Art. 11.2 LA9/2006	Arts. 11.3, 12.4.5y6, 13, 16.2, 17.1.3y4, 18.1.3y4 LA9/2006	Arts. 11.1, 12.3 LA9/2006	Arts. 11.4, 17.2y5 LA9/2006
	TELECOMUNICACIONES	ESTATAL	22.3.c TRLSRU; 35.2 LE9/2014			
	SECTOR ELÉCTRICO	ESTATAL	22.3.c TRLSRU; Art. 154 DE1955/2000	Art. 3.4, 5.1 LE24/2013		
	SEGURIDAD NUCLEAR	ESTATAL	22.3.c TRLSRU			Art. 3 DE1836/1999
	AHORRO ENERGÉTICO Y ENERGÍA RENOVABLE	ESTATAL	22.3.c TRLSRU			
		AUTONÓMICA		Arts. 11.3, 12.1.4.5y6, 20.2, Da1ª, Da2ª LA2/2007		Arts. 12.2.3y7, Dtúnica LA2/2007; Art. 18.1, 28, 61 DA169/2011
	TRANSPORTE MERCANCIAS	ESTATAL	22.3.c TRLSRU			
		AUTONÓMICA		Arts. 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20 LA5/2001		
	RESIDUOS SÓLIDOS	ESTATAL	22.3.c TRLSRU			
		AUTONÓMICA		Art. 103.2 LA7/2007; Arts. Da3ª, 60 DA73/2012		Art. 104.1.2y3 LA7/2007; Art. 28.1.ayc, 29 DA73/2012
	SUMINISTRO Y ABASTECIMIENTO DE AGUA	ESTATAL	22.3.c TRLSRU			
		AUTONÓMICA				Arts. 25, 27 DA120/1991
	HIDROCARBUROS	ESTATAL	22.3.c TRLSRU	Art. 5 LE34/1998		
ORDEENACIÓN-VIVIENDA	ORDENACIÓN TERRITORIO Y URBANISMO	AUTONÓMICA		Arts. 2, 3, 4 DA2/2004, Arts. 22, 23, 24 LA1/1994		
	REHABILITACIÓN	AUTONÓMICA		Arts. 90.3,4y5, 96.2 DA141/2016		
	VIVIENDA	AUTONÓMICA	Art. 10.4 LA1/2010	Art. 10.1.2y3 LA1/2010. Art. 7.2.a.5º DA141/2016. Arts. 2, 3 DA149/2006		Arts. 37, 40, 41 DA149/2006. Arts. 6, 7 DA218/2005
OTROS CONDICIONANTES	EDUCACIÓN	ESTATAL		DE1000/1991		
		AUTONÓMICA		Art. 170 LA17/2007; Anexoi OA2003		
	IGUALDAD GÉNERO	AUTONÓMICA		Art. 50 LA12/2007		
	IMPACTO EN LA SALUD Y POLICÍA SANITARIA MORTUORIA	AUTONÓMICA	Arts. 56.1.by2, 57, 58, 59, Da2ª LA16/2011; Art. 40.2 DA95/2001	Art. 55 LA16/2011, Arts. 32, 40.1 DA95/2001	Art. 39 DA95/2001	Art. 56.1.cy2 LA16/2011, Arts. 30, 32 LA22/2007; Arts. 37, 42, 46 DA95/2001
	PROTECCIÓN PERSONAS DISCAPACITADAS	AUTONÓMICA		Art. 46 LA14/2017	Art. 46 LA14/2017	Arts. 46 LA14/2017
	COMERCIO INTERIOR	AUTONÓMICA	Arts. 13.2.a, 29.5, 34, 35, 36 LA1/2012; Da4ª.2y4 LA3/2010	Arts. 21.1y4, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33 LA1/2012; Da4ª.3, Dt1ª, Dt2ª LA3/2010		Art. 10.4, 38, 39, 40, 41, 42 LA1/2012; Da5ª, Da6ª, Dt4ª, Dt5ª, Dt6ª LA3/2010
	INDUSTRIA	AUTONÓMICA				Art. 1.1 DA59/2005
	TURISMO	AUTONÓMICA		Arts. 11.2, 12.1, 17, 18.3, Dt1ª LA13/2011		Arts. 34, 35, 40.3y4 LA12/2011, art. 16 DA 143/2014
	ESPECTÁCULOS PÚBLICOS	AUTONÓMICA				Art. 6 LA13/1999
	DEPORTE	AUTONÓMICA		Arts. 70, 71, 72 LA5/2016		
	EXPLOSIVOS	ESTATAL		Art. 44.2 DE230/1998		Art. 44.1 DE230/1998
	DEFENSA NACIONAL		Da2ª TRLSRU, Art. 35 DE689/1978			
	SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA		Art. 22.4y5 TRLSRU			
	SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL		Art. 22.1y2 TRLSRU			
	PATRIMONIO DE LA ADMINISTRACIÓN		Art. 189 LE33/2003	Arts. 190, 190bis, 191 LE33/2003		

NORMATIVA ESTATAL

LE48/1960	Ley 48/1960, de 21 de julio, de Navegación Aérea
LE16/1985	Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español
LE22/1998	Ley 22/1998, 26 julio, de Costas
LE34/1998	Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos
LE1/2001	Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas
LE21/2003	Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Área
LE13/2003	Ley 13/2003, de 26 de mayo reguladora del contrato de concesión de obras públicas
LE33/2003	Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas
LE37/2003	Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido
LE43/2003	Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes
LE43/2007	Ley 43/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad
LE2/2011	Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.
LE21/2013	Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental
LE24/2013	Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico
LE8/2014	Ley 8/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones
LE37/2015	Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.
LE38/2015	Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario
TRLR/10	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
DE689/1978	Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas.
DE594/1972	Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, que desarrolla la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional
DE1000/1991	Real Decreto 1004/1991, de 14 de junio, por el que se establecen los requisitos mínimos de los Centros que impartan enseñanzas de régimen general no universitarias
DE230/1998	Real Decreto 230/1998, de 16 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de explosivos
DE1636/1999	Real Decreto 1636/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento sobre instalaciones nucleares y radiactivas
DE1955/2000	Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica

NORMATIVA AUTONÓMICA

LA2/1989	Ley 2/1989, de 18 de junio, por la que se aprueba el Inventario de los Espacios Naturales Protegidos y establece Medidas Adicionales para su Protección en Andalucía
LA2/1992	Ley 2/1992, de 15 de junio, que regula la protección de Montes o Terrenos Forestales de Andalucía
LA1/1994	Ley 1/1994, de 11 de enero, de ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía
LA3/1995	Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias Andaluzas
LA6/1999	Ley 6/1999, de 29 de junio, que regula la Prevención y Lucha contra Incendios Forestales
LA13/1999	Ley 13/1999, de 15 de diciembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas en Andalucía
LA6/2001	Ley 6/2001, de 4 de junio, de Áreas de Transporte de Mercancías de Andalucía
LA8/2001	Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía
LA8/2006	Ley 8/2006, de 26 de diciembre, de Servicios Ferroviarios de Andalucía
LA2/2007	Ley 2/2007, de 27 de marzo, de fomento de Energías Renovables y Ahorro Energético de Andalucía
LA7/2007	Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental
LA12/2007	Ley 12/2007, de 20 de noviembre, de promoción de la Igualdad de Género en Andalucía
LA14/2007	Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía
LA17/2007	Ley 17/2007, de 10 de diciembre, de Educación de Andalucía
LA21/2007	Ley 21/2007, de 18 de diciembre, de Régimen Jurídico de los Puertos de Andalucía
LA22/2007	Ley 22/2007, de 18 de diciembre, de Farmacia de Andalucía
LA1/2010	Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía
LA3/2010	Ley 3/2010, de 21 de mayo, por la que se modifican diversas leyes para la transposición en Andalucía de la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre de 2006, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios en el mercado interior
LA8/2010	Ley 8/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía
LA13/2011	Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía
LA16/2011	Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía
LA1/2012	Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía
LA5/2016	Ley 5/2016, de 19 de julio, del Deporte de Andalucía
LA6/2017	Ley 4/2017, de 25 de septiembre, de los Derechos y la Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía
DA120/1991	Decreto 120/1991, de 11 de junio, por el que se aprueba el Reglamento del Suministro Domiciliario de Agua en Andalucía
DA19/1995	Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía
DA297/1995	Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental de Andalucía
DA208/1997	Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía
DA155/1998	Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía
DA95/2001	Decreto 9/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria
DA168/2003	Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas en Andalucía
DA2/2004	Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico
DA218/2005	Decreto 218/2005, de 11 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Información al Consumidor en Compra-venta y Arrendamiento de Vivienda de Andalucía
DA59/2005	Decreto 59/2005, de 1 de marzo, por el que se regula el procedimiento para la instalación, ampliación, traslado y puesta en funcionamiento de los establecimientos industriales, así como el control, responsabilidad y régimen sancionador de los mismos en Andalucía
DA149/2006	Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y desarrolla determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005
DA169/2011	Decreto 169/2011, de 31 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Fomento de las Energías Renovables, el Ahorro y la Eficiencia Energética en Andalucía
DA239/2011	Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía
DA73/2012	Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía
DA143/2014	Decreto 143/2014, de 21 de octubre, por el que se regula la organización y funcionamiento del Registro de Turismo de Andalucía
DA141/2015	Decreto 141/2015, de 26 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía
DA6/2016	Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía
DA141/2016	Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020
OA2003	Orden de 24 de enero del 2003 de la Consejería de Educación y Ciencia de Andalucía por la que se aprueban las "Normas de diseño y constructivas para los edificios de uso docente"

CUADRO NÚMERO 2: ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO.

TIPO DE PLAN E INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN			ESTUDIO PREVILO	AVANCE	CONVENIO	FORMULACIÓN		APROBACIÓN INICIAL		APROBACIÓN PROVISIONAL		APROBACIÓN DEFINITIVA	
						MUNICIPIO	CONSEJERÍA	MUNICIPIO	CONSEJERÍA	MUNICIPIO	CONSEJERÍA	MUNICIPIO	CONSEJERÍA
PLANEAMIENTO GENERAL	PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANÍSTICA (PGOU)		POTESTATIVO (artículo 28 LOUA)	PRECEPTIVO (artículo 29 LOUA)	POTESTATIVO (artículo 30 LOUA)	Artículo 31.1.A.a LOUA	En sustitución Municipio. Artículo 31.2.A.b	Artículo 32.1.1ª LOUA	Artículo 32.1.1ª LOUA	Artículo 32.1.3ª LOUA		No afecte ordenación estructural. Artículo 31.1.B.a LOUA	Artículo 31.2.B.a LOUA
	PLAN ORDENACIÓN INTERMUNICIPAL (POI)		POTESTATIVO (artículo 28 LOUA)	POTESTATIVO (artículo 29 LOUA)	POTESTATIVO (artículo 30 LOUA)	Acuerdo Municipios. Artículo 31.1.A.b LOUA	Artículo 31.2.A.a LOUA	Artículo 32.1.1ª LOUA	Artículo 32.1.1ª LOUA	Artículo 32.1.3ª LOUA	Artículo 32.1.3ª LOUA		Artículo 31.2.B.a LOUA
	PLAN SECTORIZACIÓN (PS)		POTESTATIVO (artículo 28 LOUA)	POTESTATIVO (artículo 29 LOUA)	POTESTATIVO (artículo 30 LOUA)	Artículo 31.1.A.a LOUA	En desarrollo POI. Artículo 31.2.A.c LOUA	Artículo 32.1.1ª LOUA	Artículo 32.1.1ª LOUA	Artículo 32.1.3ª LOUA	Artículo 32.1.3ª LOUA		Artículo 31.2.B.a LOUA
PLANES DESARROLLO	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN (PP)		POTESTATIVO (artículo 28 LOUA)	POTESTATIVO (artículo 29 LOUA)	POTESTATIVO (artículo 30 LOUA)	Artículo 31.1.A.a LOUA	En desarrollo POI. Artículo 31.2.A.c LOUA	Artículo 32.1.1ª LOUA	Artículo 32.1.1ª LOUA	Artículo 32.1.3ª LOUA		Artículo 31.1.B.b LOUA	
	PLAN ESPECIAL (PE)	DESARROLLO PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANÍSTICA	POTESTATIVO (artículo 28 LOUA)	POTESTATIVO (artículo 29 LOUA)	POTESTATIVO (artículo 30 LOUA)	Artículo 31.1.A.a LOUA		Artículo 32.1.1ª LOUA		Artículo 32.1.3ª LOUA		Artículo 31.1.B.c LOUA	
		DESARROLLO PLAN ORDENACIÓN TERRITORIO	POTESTATIVO (artículo 28 LOUA)	POTESTATIVO (artículo 29 LOUA)	POTESTATIVO (artículo 30 LOUA)	Ámbito Municipal. Artículo 31.1.A.a LOUA	Carácter supra municipal. Artículo 31.2.A.a LOUA	Artículo 32.1.1ª LOUA	Artículo 32.1.1ª LOUA	Artículo 32.1.3ª LOUA	Artículo 32.1.3ª LOUA	Ámbito Municipal y sin incidencia ordenación estructural. Artículo 31.1.B.c LOUA	Incidencia supra municipal. Artículo 31.2.B.b LOUA
		SIN PLAN PREVIO	POTESTATIVO (artículo 28 LOUA)	POTESTATIVO (artículo 29 LOUA)	POTESTATIVO (artículo 30 LOUA)	Ámbito Municipal. Artículo 31.1.A.a LOUA	Carácter supra municipal. Artículo 31.2.A.a LOUA	Artículo 32.1.1ª LOUA	Artículo 32.1.1ª LOUA	Artículo 32.1.3ª LOUA	Artículo 32.1.3ª LOUA	Ámbito Municipal y sin incidencia ordenación estructural. Artículo 31.1.B.c LOUA	Incidencia supra municipal. Artículo 31.2.B.b LOUA
	ESTUDIO DE DETALLE (ED)		POTESTATIVO (artículo 28 LOUA)	POTESTATIVO (artículo 29 LOUA)	POTESTATIVO (artículo 30 LOUA)	Artículo 31.1.A.a LOUA	En desarrollo POI. Artículo 31.2.A.c LOUA	Artículo 32.1.1ª LOUA	Artículo 32.1.1ª LOUA			Artículo 31.1.B.d LOUA	Incidencia supra municipal. Artículo 31.2.B.b LOUA
	PROYECTO ACTUACIÓN (PA)		POTESTATIVO (artículo 28 LOUA)	POTESTATIVO (artículo 29 LOUA)	POTESTATIVO (artículo 30 LOUA)	Artículo 31.1.A.a LOUA		Artículo 43.1.b LOUA	Informe. Artículo 43.1.d LOUA			Artículo 43.1.e LOUA	
	CATALOGOS		POTESTATIVO (artículo 28 LOUA)	POTESTATIVO (artículo 29 LOUA)	POTESTATIVO (artículo 30 LOUA)	Artículo 31.1.A.a LOUA	Carácter supra municipal. Artículo 31.2.A.a LOUA	Artículo 32.1.1ª LOUA	Artículo 32.1.1ª LOUA	Artículo 32.1.3ª LOUA	Artículo 32.1.3ª LOUA	Artículo 31.1.B.e LOUA	Incidencia supra municipal. Artículo 31.2.B.b LOUA
OTROS INSTRUMENTOS	NORMAS DIRECTORAS ORDENACIÓN URBANÍSTICA (ND OU)						Artículo 22.1 LOUA		Artículo 22.1 LOUA				Artículo 22.2 LOUA
	ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN (OE)					Artículo 25.1 LOUA		Artículo 25.1 LOUA				Artículo 25.2 LOUA	
	ORDENANZAS MUNICIPALES DE URBANIZACIÓN (OU)					Artículo 25.1 LOUA		Artículo 25.1 LOUA				Artículo 25.1 LOUA	

CUADRO NÚMERO 3: COMPETENCIAS DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA EN MATERIA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.

Artículo 1. Objeto del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CJAOTU)

Es objeto del presente Decreto regular el ejercicio de las competencias y funciones de la Administración de la Junta de Andalucía derivadas de la legislación en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

ÓRGANOS COMPETENTES	COMPETENCIAS	
El Consejo de Gobierno	En materia de ordenación del territorio corresponde al Consejo de Gobierno, conforme a la LOTA, el ejercicio de las siguientes competencias	Acordar la formulación y aprobar el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y sus revisiones y modificaciones, de conformidad con los artículos 8 y 27, apartados 1 y 2, de dicha Ley
		Acordar la formulación y aprobar el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía y sus revisiones, así como sus modificaciones cuando éstas impliquen alteración de los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio, de conformidad con el artículo 44, en relación con los artículos 13, apartados 1 y 6, y 27, apartados 1 y 4, de dicha Ley
		Acordar la formulación y aprobar los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional y sus revisiones, así como sus modificaciones cuando éstas impliquen alteración de los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio, de conformidad con los artículos 13, apartados 1 y 6, y 27, apartados 1 y 4, de dicha Ley
		Acordar la elaboración de bases o estrategias regionales y subregionales de los Planes de Ordenación del Territorio, con ámbito general o para sectores determinados, así como proceder a su aprobación, de conformidad con los artículos 9 y 16 de dicha Ley
		Acordar la formulación y aprobar los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio, así como las alteraciones de sus contenidos cuando supongan modificación de sus objetivos territoriales, a propuesta de la persona titular de la Consejería competente, de conformidad con los artículos 18, apartados 1 y 4, y 19 de dicha Ley
		Resolver las discrepancias que surjan respecto al contenido del informe previsto en el artículo 30.1 de la citada Ley, de conformidad con el artículo 32.1 de la misma
		Declarar de interés autonómico las actuaciones e inversiones empresariales declaradas de interés estratégico para Andalucía que se formulen o realicen conforme a los artículos 38, 39 y 41 de dicha Ley
	En materia de urbanismo, corresponde al Consejo de Gobierno, conforme a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el ejercicio de las siguientes competencias	Acordar la suspensión de la vigencia, en todo o en parte de su contenido y ámbito territorial, de los instrumentos de planeamiento cuando resulte necesario para salvaguardar la eficacia de las competencias autonómicas y aprobar las normas sustantivas de ordenación aplicables con carácter transitorio, de conformidad con el artículo 35.2 de dicha Ley
		Acordar la suspensión de la vigencia, en todo o en parte de su contenido y ámbito territorial, a petición del municipio o municipios afectados, de los instrumentos de planeamiento cuando resulte necesario para garantizar el interés público, de conformidad con el artículo 35.3 de dicha Ley
		Acordar, de forma simultánea o con posterioridad a la formulación de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, la suspensión de la tramitación de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten a la ordenación estructural y tengan incidencia o interés supramunicipal, de conformidad con el apartado 1 de la disposición adicional quinta de dicha Ley
		Acordar, cuando concurra un excepcional o urgente interés público, la procedencia de la ejecución de actos promovidos por la Administración de la Junta de Andalucía o por las entidades instrumentales de la misma, respecto a los que el municipio haya comunicado la disconformidad de éstos con el instrumento de planeamiento urbanístico de aplicación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 170.3 de dicha Ley
		Actualizar la cuantía de las multas según la variación de los índices de precios al consumo o parámetros que los sustituyan, de conformidad con la disposición adicional segunda de dicha Ley
		Atribuir a la Consejería competente en materia de urbanismo, en los términos que determine el Acuerdo de Consejo de Gobierno dictado al efecto, el ejercicio de la potestad de planeamiento y, en su caso, la facultad de firmar convenios de planeamiento en los supuestos de grave incumplimiento por los municipios en el ejercicio de competencias urbanísticas que impliquen una manifiesta afectación a la ordenación del territorio y al urbanismo competencia de la Comunidad Autónoma, de acuerdo con el artículo 31.4 de dicha Ley

Artículo 1. Objeto del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CJAJOTU)

Es objeto del presente Decreto regular el ejercicio de las competencias y funciones de la Administración de la Junta de Andalucía derivadas de la legislación en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

ÓRGANOS COMPETENTES	COMPETENCIAS
La persona titular de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio	Proponer al Consejo de Gobierno, previo examen de la Comisión Delegada para Asuntos Económicos, la formulación del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, así como sus revisiones y modificaciones, de conformidad con el artículo 8.1 de dicha Ley
	Proponer al Consejo de Gobierno la formulación de Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía, de conformidad con el artículo 44.1, así como sus revisiones y modificaciones de acuerdo con el artículo 44.4, en relación con el artículo 27 de dicha Ley
	Proponer al Consejo de Gobierno la formulación de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional y de los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio que le correspondan, así como sus revisiones y modificaciones, de conformidad con los artículos 13.1, 18.1 y 27 de dicha Ley
	Formular y aprobar las modificaciones de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional y del Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía que no impliquen alteración de los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio, de conformidad con el artículo 27, apartados 3 y 4, de dicha Ley
	Proponer al Consejo de Gobierno la declaración del interés autonómico de las actuaciones e inversiones empresariales declaradas de interés estratégico para Andalucía que se formulen o realicen conforme a los artículos 38, 39 y 41 de dicha Ley
	Informar, con carácter previo a su aprobación, las actividades de planificación relacionadas en el Anexo de dicha Ley, que lleven a cabo los órganos de la Administración del Estado, en los términos previstos en el artículo 29 de la misma
	Aprobar el Plan General de Inspección de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, conforme al artículo 179.2 de dicha Ley y al artículo 16.1 del Decreto 225/2006, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía
	Resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como de sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, de los municipios identificados como Ciudades Principales y Ciudades Medias de nivel 1 en el sistema de Ciudades del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, y que se relacionan en el Anexo de este Decreto, en aplicación del artículo 31.2.B).a) de dicha Ley
	Formular y aprobar definitivamente los Planes Generales de Ordenación Urbanística o sus innovaciones en sustitución de los municipios, cuando se den las circunstancias señaladas en los artículos 31.2.A).b) y 36.3 de dicha Ley
	Formular, en su caso, y resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes de Ordenación Intermunicipal, y sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, cuyo ámbito territorial incluya terrenos pertenecientes a algún municipio de las características especificadas en el apartado a) anterior o a municipios de más de una provincia, así como aquellos que se elaboren en desarrollo de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional. Todo ello en aplicación del artículo 31.2.A).c), y del artículo 31.2.B), letras a) y b) de dicha Ley
	Formular y resolver sobre la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, que por su objeto, naturaleza o entidad tengan incidencia o interés supramunicipal y afecten a algún municipio que reúna las características señaladas en el apartado a) anterior, así como aquellos que se elaboren en desarrollo de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, todo ello de conformidad con el artículo 31, apartados 2.A.a) y 2.B.b) y artículo 14.2.c) de dicha Ley. Se exceptúan los Planes Especiales de actuaciones de interés público en suelo no urbanizable, cuya competencia de formulación y aprobación se regula en los artículos 6.2.c); 12.1.h) y 13.3.b) de este Decreto
	Aprobar las normas sustantivas de ordenación aplicables con carácter transitorio, de conformidad con el artículo 35.3 de dicha Ley
	Formular y Aprobar las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, de conformidad con el artículo 22.1 de dicha Ley
	Informar al Consejo de Gobierno sobre la procedencia de la ejecución de actos, promovidos por la Administración de la Junta de Andalucía o entidades adscritas a la misma, en los que concurra un excepcional o urgente interés público y en los que el municipio haya comunicado la disconformidad de éstos con el instrumento de planeamiento urbanístico de aplicación, de conformidad con el artículo 170.3 de dicha Ley
	Resolver los procedimientos sancionadores por infracción urbanística que inicie la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en los que la cuantía de la multa que se imponga sea superior a 600.000 euros, así como la adopción de las correspondientes medidas sancionadoras accesorias, en aplicación de los artículos 195.1.b) y 209 de dicha Ley
	Aprobar, mediante Orden, las normas de organización y funcionamiento de los órganos colegiados regulados en este Decreto
	Cualquier competencia en materia de ordenación del territorio y urbanismo que la legislación vigente atribuya a la Administración de la Comunidad Autónoma sin especificar el órgano que deba ejercerla
	Ejercer las demás competencias que le sean delegadas por el Consejo de Gobierno

Artículo 1. Objeto del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CJAOTU)

Es objeto del presente Decreto regular el ejercicio de las competencias y funciones de la Administración de la Junta de Andalucía derivadas de la legislación en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

ÓRGANOS COMPETENTES	COMPETENCIAS	
La persona titular de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático	En materia de ordenación del territorio le corresponden a la persona titular de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático las siguientes competencias, conforme a lo dispuesto en la Ley 1/1994, de 11 de enero	Elaborar, tramitar y evaluar el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía y los Planes de Ordenación del Territorio que se formulen y aprueben por el Consejo de Gobierno, así como impulsar y coordinar su desarrollo y ejecución, conforme establecen los artículos 8, 13 y 44 de dicha Ley
		Tramitar las declaraciones de interés autonómico que se formulen conforme a los artículos 38, 39 y 41 de dicha Ley
		Informar las actividades de intervención singular relacionadas en el Anexo de la citada Ley que se efectúen en ausencia de plan de los previstos en la misma, o no estén contempladas en éste, cuando su ámbito afecta a más de una provincia, en los términos previstos en el artículo 30 de dicha Ley
		Informar los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio, conforme a lo dispuesto en el artículo 18.3 de dicha Ley
		Informar sobre la incidencia territorial de los instrumentos de planeamiento general y sus innovaciones que afecten a la ordenación estructural, cuya aprobación definitiva corresponda a la persona titular de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, conforme a lo dispuesto en la Disposición adicional segunda de la citada Ley y la Disposición adicional octava de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. En el supuesto de formulación o revisión total de un Plan General de Ordenación Urbanística, con carácter previo a la emisión del informe de incidencia territorial, se requerirá la valoración de dicho instrumento por el Consejo Andaluz de Ordenación del Territorio y Urbanismo, conforme a lo establecido en el artículo 18.2.e) de este Decreto
		Informar sobre la incidencia territorial de los campos de golf de interés turístico, conforme a lo dispuesto en el artículo 40 de dicha Ley y artículo 28.4 del Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía
	También le corresponde	Instar la impugnación jurisdiccional de los actos y acuerdos de la Corporaciones Locales, que infrinjan el ordenamiento territorial o urbanístico, sin perjuicio de las competencias atribuidas a las personas titulares de las Delegaciones del Gobierno de la Junta de Andalucía, conforme al artículo 8.2 del Decreto 41/2008, de 12 de febrero, por el que se regula la remisión de actos y acuerdos de las Entidades Locales a la Administración de la Junta de Andalucía y al artículo 64.2 del Decreto 450/2000, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de organización y funciones del gabinete Jurídico y del Cuerpo de Letrados de la Junta de Andalucía
		Iniciar y resolver los procedimientos de protección de la legalidad territorial o urbanística de competencia de la Administración de la Junta de Andalucía
		Iniciar los procedimientos sancionadores en materia de legalidad territorial o urbanística competencia de la Administración de la Junta de Andalucía, y resolver aquellos en los que la cuantía de la multa que se imponga no supere los 600.000 euros, así como la adopción de las correspondientes medidas sancionadoras accesorias, en aplicación de los artículos 195.1.b) y 209 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre
		Proponer a la persona titular de la Consejería la aprobación del Plan General de Inspección de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, conforme al artículo 179.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre
		Emitir los informes que la normativa general o sectorial requiera de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, en los casos en que el ámbito territorial afecte a más de una provincia

Artículo 1. Objeto del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CJAOTU)

Es objeto del presente Decreto regular el ejercicio de las competencias y funciones de la Administración de la Junta de Andalucía derivadas de la legislación en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

ÓRGANOS COMPETENTES	COMPETENCIAS	
La persona titular de la Dirección General de Urbanismo	En particular, corresponde a la persona titular de la Dirección General de Urbanismo, en virtud de lo establecido por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, el ejercicio de las siguientes competencias:	Resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes de Sectorización y sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural y su ámbito territorial comprenda terrenos pertenecientes a más de una provincia, en aplicación del artículo 31.2.B).a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre
		Formular y resolver sobre la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, que por su objeto, naturaleza o entidad tengan incidencia o interés supramunicipal, siempre que su formulación y aprobación no corresponda a la persona titular de la Consejería en aplicación del artículo 4.3.d) de este Decreto, de conformidad con el artículo 31, apartados 2.A.a) y 2.B.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre
		Formular, en su caso, y resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Especiales para la implantación de actuaciones de interés público en suelo no urbanizable en los que se dé alguna de las circunstancias señaladas en los apartados a), b) y c), del artículo 42.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre y su ámbito territorial comprenda terrenos pertenecientes a más de una provincia, de acuerdo con el artículo 31, apartados 2.A.a) y 2.B.b), y artículo 42.4 de la citada Ley
		Formular, en su caso, y resolver sobre la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo de los Planes de Ordenación Intermunicipal y sus innovaciones, cuando su ámbito territorial comprenda terrenos pertenecientes a más de una provincia, de acuerdo con el artículo 31.2.A).c), y el artículo 31.2.B), letras a) y b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre
		Establecer las reservas de terrenos para el Patrimonio Autonómico de Suelo mediante la formulación y aprobación definitiva de un Plan Especial o por el procedimiento previsto para la delimitación de reservas de terrenos, en aplicación del artículo 73, apartados 3.b) y 4, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre
		Delimitar, en cualquier clase de suelo, áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, así como ejercer estos derechos de conformidad con las competencias previstas en los artículos 78 y 81 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, sin perjuicio de las competencias atribuidas a los municipios
		Resolver sobre la caducidad del procedimiento y el desistimiento de la solicitud de los procedimientos en materia de planeamiento urbanístico cuando la resolución o aprobación definitiva de éstos corresponda al Consejo de Gobierno o a la persona titular de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, así como ordenar el archivo de los mismos, conforme a los artículos 90 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común
		Requerir a los municipios para que procedan a la adopción de las medidas pertinentes en orden a la formulación o a la innovación de los instrumentos de planeamiento cuando legalmente proceda, de conformidad con los artículos 31.2.A).b) y 36.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre
		El control y la coordinación del registro administrativo de los instrumentos de planeamiento previstos en el artículo 40 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre
		Impulsar la cooperación con las Corporaciones Locales, la Administración de Justicia y demás Administraciones Públicas, de conformidad con al artículo 4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre
		Impulsar y tramitar los procedimientos de protección de la legalidad territorial o urbanística de competencia de la Administración de la Junta de Andalucía y adoptar, en su caso, las medidas para la reparación de la realidad física alterada, así como la adopción de las medidas cautelares que se determinen, de conformidad con el artículo 188 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre
		Instar la revisión de oficio de actos o acuerdos de la Corporaciones Locales que infrinjan el ordenamiento territorial o urbanístico, en virtud del artículo 102 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y de conformidad con el artículo 190 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre
		Impulsar y tramitar los procedimientos sancionadores en materia de legalidad territorial o urbanística de competencia de la Administración de la Junta de Andalucía, de conformidad con el artículo 195 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre
		Proponer a la persona titular de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático, previo informe en su caso de la persona titular de la Delegación Territorial correspondiente, la impugnación jurisdiccional de actos o acuerdos de la Corporaciones Locales que infrinjan el ordenamiento territorial o urbanístico, a los efectos de lo establecido en el artículo 5.3.a) del presente Decreto
		Imponer multas coercitivas en los casos de infracciones de la legalidad territorial o urbanística y en los procedimientos de protección de la legalidad territorial y urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado, en aplicación de los artículos 181.4, 182 y 184.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre
		Elaborar, desarrollar, ejecutar y evaluar el Plan General de Inspección de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con al artículo 179 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre
	También le corresponde	Formular y aprobar los instrumentos urbanísticos precisos para el desarrollo y ejecución de los proyectos de actuación que se declaren de interés autonómico, en aplicación del artículo 39 de la Ley 1/1994, de 11 de enero Emitir los informes que la normativa general o sectorial requiera de la Consejería competente en materia de urbanismo, en los casos en que el ámbito territorial afecte a más de una provincia

Artículo 1. Objeto del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CJAOTU)

Es objeto del presente Decreto regular el ejercicio de las competencias y funciones de la Administración de la Junta de Andalucía derivadas de la legislación en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

ORGANOS COMPETENTES	COMPETENCIAS
Las Comisiones Territoriales de Ordenación del Territorio y Urbanismo	Informar, durante el trámite de información pública, con carácter previo a su aprobación, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía
	Informar, durante el trámite de información pública, con carácter previo a su aprobación, el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía así como sus revisiones y modificaciones
	Informar, durante el trámite de información pública, con carácter previo a su aprobación, los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional así como sus revisiones y modificaciones; de conformidad con el artículo 35 de la Ley 1/1994, de 11 de enero
	Resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, salvo en los casos en los que, conforme a lo dispuesto en el artículo 4.3.a) de este Decreto, corresponde la aprobación al titular de la Consejería competente en materia de urbanismo, en aplicación del artículo 31.2.B).a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre
	Resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes de Ordenación Intermunicipal y sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, salvo en los casos en los que, conforme a lo dispuesto en el artículo 4.3.c) de este Decreto, corresponde la aprobación al titular de la Consejería competente en materia de urbanismo, en aplicación del artículo 31.2.A).c), y del artículo 31.2.B), letras a) y b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre
	Resolver sobre la aprobación definitiva de los planes de desarrollo de los Planes de Ordenación Intermunicipal cuando sus ámbitos territoriales se encuentren dentro de los límites de su provincia, de conformidad con el artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre
	Resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes de Sectorización y sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural y sus ámbitos territoriales se encuentren dentro de los límites de su provincia, en aplicación del artículo 31.2.B).a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre
	Resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Especiales para la implantación de actuaciones de interés público en suelo no urbanizable en los que se dé alguna de las circunstancias señaladas en los apartados a), b) y c), del artículo 42.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre y su ámbito territorial se encuentre dentro de los límites de su provincia, en aplicación de los artículos 31.2.A).a), 31.2.B).b) y 42.4 de la referida Ley
	Informar, a requerimiento de la persona titular de la Dirección General de Urbanismo, los Planes Generales de Ordenación Urbanística y sus revisiones, en el procedimiento previo a su aprobación definitiva por la persona titular de la Consejería competente en materia de urbanismo, de conformidad con el artículo 4 de esta Decreto, en aplicación del artículo 31.2.B).a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre
	Valorar las adaptaciones parciales a las determinaciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de los instrumentos de planeamiento general de acuerdo con lo establecido en el artículo 7.2 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas
	Valorar, en el trámite de emisión del informe de incidencia en la ordenación del territorio recogido en el artículo 13.2.b) de este Decreto, los instrumentos de planeamiento general y sus revisiones totales, cuya aprobación definitiva, de acuerdo con los apartados anteriores, corresponda a estas Comisiones Territoriales

Artículo 1. Objeto del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CJAOTU)

Es objeto del presente Decreto regular el ejercicio de las competencias y funciones de la Administración de la Junta de Andalucía derivadas de la legislación en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

ÓRGANOS COMPETENTES	COMPETENCIAS	
Las personas titulares de las Delegaciones Territoriales de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente	En materia de ordenación del territorio, y en el ámbito provincial de su competencia, corresponde a las personas titulares de las Delegaciones Territoriales de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, conforme a la Ley 1/1994, de 11 de enero	Informar las actividades de intervención singular relacionadas en el Anexo de esta Ley que se efectúen en ausencia de plan de los previstos en la misma, o no estén contempladas en éste, cuando su ámbito territorial se encuentre dentro de los límites de su provincia, en los términos previstos en el artículo 30 de dicha Ley
		Informar sobre la incidencia territorial de los instrumentos de planeamiento general y sus innovaciones que afecten a la ordenación estructural cuya aprobación definitiva corresponda a las Comisiones Territoriales de Ordenación del Territorio y Urbanismo, conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional segunda de la referida Ley y la Disposición Adicional octava de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, previa valoración por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con el artículo 12.1.k) de este Decreto
		Emitir los informes que la normativa general o sectorial requiera de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, en los casos en que el ámbito territorial no sobrepase los límites de su provincia, sin perjuicio de los dispuesto en el artículo 5.3.c) de este Decreto
		Ejecutar las actuaciones en materia de ordenación del territorio que les sean requeridas por la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio o la persona titular de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático
	En materia de urbanismo corresponde a las personas titulares de las Delegaciones Territoriales de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, conforme a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en el ámbito provincial de su competencia	Formular los Planes de Ordenación Intermunicipal y sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, salvo en los casos en los que, conforme a lo dispuesto en el artículo 4.3.c) de este Decreto, corresponde la formulación al titular de la Consejería competente en materia de urbanismo, en aplicación del artículo 31.2.A).c), y del artículo 31.2.B), letras a) y b) de la citada Ley
		Formular los Planes Especiales para la implantación de actuaciones de interés público en suelo no urbanizable cuya incidencia o trascendencia territorial supramunicipal esté debidamente justificada y su ámbito territorial se encuentre dentro de los límites de su provincia, en aplicación de los artículos 31.2.A).a), y 42.4 de la citada Ley
		Formular el planeamiento de desarrollo de los Planes de Ordenación Intermunicipal, y sus innovaciones, cuando la resolución o aprobación definitiva de éstos corresponda a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación del artículo 31.2.A).c), y del artículo 31.2.B), letras a) y b) de dicha Ley
		Resolver sobre la caducidad del procedimiento y el desistimiento de la solicitud de los procedimientos en materia de planeamiento urbanístico cuando la resolución o aprobación definitiva de éstos corresponda a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como ordenar el archivo de los mismos, conforme a los artículos 90 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre
		Informar los instrumentos de planeamiento urbanístico, y sus innovaciones, cuya aprobación definitiva corresponda a los Municipios, conforme a lo establecido en los artículos 31.2.C) y 32.1.2.ª y 3.ª de la citada Ley (1) (2) (3) (4)
		Informar, con carácter previo, sobre la concesión por los municipios de prórroga de los plazos para la ordenación y ejecución de los Planes de Sectorización; en aplicación del artículo 12.5.a) de la citada Ley
		Informar los Proyectos de Actuación en suelo no urbanizable, en aplicación del artículo 43.1.d) de dicha Ley (6)
		Informar los avances de planeamiento para la delimitación de los asentamientos existentes en el suelo no urbanizable, y, en su caso, los acuerdos de innecesidad, conforme al artículo 4 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía
		Emitir los informes que la normativa general o sectorial requiera de la Consejería competente en materia de urbanismo, en los casos en que el ámbito territorial no sobrepase los límites de su provincia
		Gestionar y custodiar el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras y de los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de los convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, dentro de los límites de su provincia, conforme a lo establecido en los artículos 40 y 111 de la referida Ley (5)
		Informar y ejecutar las actuaciones en materia de planeamiento, gestión y disciplina urbanística que le sean requeridas por las personas titulares de la Consejería competente en materia de urbanismo, de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático o de la Dirección General de Urbanismo
		Trasladar previo informe a la Dirección General de Urbanismo, a los efectos de su posible impugnación jurisdiccional, o requerimiento de revisión de oficio, los actos o acuerdos de la Corporaciones Locales que infrinjan el ordenamiento territorial o urbanístico, de acuerdo con el artículo 6.2.l) y ñ) de este Decreto

Artículo 1. Objeto del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CJAOTU)

Es objeto del presente Decreto regular el ejercicio de las competencias y funciones de la Administración de la Junta de Andalucía derivadas de la legislación en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

ÓRGANOS COMPETENTES	COMPETENCIAS	
Las Comisiones Provinciales de Coordinación Urbanística, órganos de coordinación	Corresponden a las Comisiones Provinciales de Coordinación Urbanística, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 32.1.2.º de la Ley 7/2002, 17 de diciembre, la recepción de las solicitudes de informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos que con carácter preceptivo deben emitir los órganos y entidades competentes de la Administración de la Junta de Andalucía a los instrumentos de planeamiento general y sus innovaciones que afecten a la ordenación estructural, así como la remisión de los mismos a la Administración competente para la tramitación de dicho planeamiento (2) (3) (4)	
	En particular, en relación a los referidos instrumentos de planeamiento urbanístico, corresponde a estas Comisiones	La coordinación de los informes sectoriales y del informe previo de valoración ambiental que con carácter preceptivo deben emitirse tras la aprobación inicial
		La coordinación de la verificación o adaptación del contenido de los informes sectoriales cuando estos tengan carácter vinculante y del informe de valoración ambiental, tras la aprobación provisional
		Cualesquiera otras funciones de coordinación sobre el contenido y alcance de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos que debe emitir la Administración de la Junta de Andalucía a los instrumentos de planeamiento urbanístico general y sus innovaciones que afecten a la ordenación estructural, dentro de los límites establecidos por las distintas legislaciones para la emisión de los mismos
El Consejo Andaluz de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de carácter consultivo y de participación	El Consejo conocerá los asuntos que, por su naturaleza, deban ser informados por el mismo y aquellos que la persona titular de la Presidencia someta a su consideración por su relevancia o interés relacionados con la ordenación territorial y urbanística en Andalucía.	
	En todo caso, le corresponde con carácter preceptivo	Informar los proyectos normativos de carácter general en materia de ordenación del territorio y urbanismo
		Informar durante el trámite de información pública, con carácter previo a su aprobación, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, así como sus modificaciones y revisiones; de conformidad con el artículo 34 de la Ley 1/1994, de 11 de enero
		Informar durante el trámite de información pública, con carácter previo a su aprobación, los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, así como sus modificaciones y revisiones; de conformidad con el artículo 34 de la Ley 1/1994, de 11 de enero
		Informar durante el trámite de información pública, con carácter previo a su aprobación, el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía así como sus modificaciones y revisiones, de conformidad con el artículo 34 de la Ley 1/1994, de 11 de enero
		Valorar los instrumentos de planeamiento general y sus revisiones totales cuya aprobación definitiva corresponda a la persona titular de la Consejería competente en materia de urbanismo, sobre las determinaciones del Plan que guarden relación con el informe de incidencia en la ordenación del territorio regulado en el artículo 5.2.e) de este Decreto, en el trámite de emisión de dicho informe
		Informar sobre asuntos relativos a las materias de ordenación del territorio y urbanismo, a petición de la Consejería competente en dichas materias, así como efectuar propuestas sobre dichas materias, a iniciativa propia o de la citada Consejería
		Elaborar las correspondientes propuestas sobre acciones de investigación, conocimiento, sensibilización y divulgación en materia de ordenación del territorio y urbanismo
		Cuanto otras funciones se le asignen en disposiciones legales

CUADRO NÚMERO 4: SITUACIONES BÁSICAS, ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN Y EDIFICATORIAS Y CLASE/CATEGORÍAS DE SUELO.

RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD Y ESTATUTO DE LA PROMOCIÓN EN EL TRLSRU				CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO EN EL LOUA		
SITUACIÓN	ACTUACIÓN			CLASE	CATEGORÍA	SUB-CATEGORÍA
	TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA		EDIFICATORIA			
RURAL	NINGUNA		NUEVA EDIFICACIÓN/SUSTITUCIÓN EDIFICACIÓN EXISTENTE/REHABILITACIÓN	NO URBANIZABLE	PROTECCIÓN LEGISLACIÓN SECTORIAL	
					PROTECCIÓN ORDENACIÓN TERRITORIAL- URBANÍSTICA	
					RURAL-NATURAL	
					HÁBITAT RURAL DISEMINADO	
URBANIZADO	URBANIZACIÓN			URBANIZABLE	NO SECTORIZADO	
					SECTORIZADO	
					ORDENADO	
	URBANIZACIÓN	NUEVA	NUEVA EDIFICACIÓN (1)/SUSTITUCIÓN EDIFICACIÓN EXISTENTE/REHABILITACIÓN	URBANO	NO CONSOLIDADO	VACIO RELEVANTE-NUEVA URBANIZACIÓN
		REFORMA O RENOVACIÓN				REFORMA INTERIOR- MEJORA O REHABILITACIÓN URBANIZACIÓN
		DOTACIÓN				INCREMENTO-MEJORA DOTACIÓN
		CONSOLIDADO-EDIFICADO				

(1) Con urbanización ejecutada (solar), o edificación simultanea a la urbanización

CUADRO NÚMERO 5: APROVECHAMIENTO SUBJETIVO EN FUNCIÓN DE LA CLASE/CATEGORÍA DE SUELO.

CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO EN EL LOUA			ÁREA DE REPARTO	REFERENCIA APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SUBJETIVO
CLASE	CATEGORÍA	SUB-CATEGORÍA			
NO URBANIZABLE	PROTECCIÓN LEGISLACIÓN SECTORIAL		NO	NO APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	NO
	PROTECCIÓN ORDENACIÓN TERRITORIAL-URBANÍSTICA		NO	NO APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	NO
	RURAL-NATURAL		NO	NO APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	NO
	HÁBITAT RURAL DISEMINADO		NO	NO APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	NO
URBANIZABLE	NO SECTORIZADO		NO	NO APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	NO
	SECTORIZADO		SÍ	APROVECHAMIENTO MEDIO (AM)	90% AM (1)
	ORDENADO		SÍ	APROVECHAMIENTO MEDIO (AM)	90% AM (1)
URBANO	NO CONSOLIDADO	VACIO RELEVANTE-NUEVA URBANIZACIÓN	SÍ	APROVECHAMIENTO MEDIO (AM)	90% AM (2)
		REFORMA INTERIOR-MEJORA O REHABILITACIÓN URBANIZACIÓN	SÍ	APROVECHAMIENTO MEDIO (AM)	90% AM (2)
		INCREMENTO-MEJORA DOTACIÓN	NO	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	90% AO ó A.PRE.+90%D (3)
	CONSOLIDADO		NO	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO)	AO (4)

ÁREA DE REPARTO: Artículo 58 de la LOUA

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO: Artículo 59.1 de la LOUA

APROVECHAMIENTO MEDIO (AM): Artículos 59.4 y 60 de la LOUA

APROVECHAMIENTO SUBJETIVO: Artículo 59.3 de la LOUA

APROVECHAMIENTO OBJETIVO (AO): Artículo 59.2 de la LOUA

APROVECHAMIENTO PREEXISTENTE (A.PRE.): Artículo 59.5 de la LOUA

(1) Artículo 54.2.b de la LOUA

(2) Artículo 55.2.A de la LOUA

(3) Artículo 55.3.b de la LOUA

(4) Artículo 56 en relación con el 55.2 de la LOUA

CUADRO NÚMERO 6: JUSTIFICACIÓN DE ELECCIÓN DE COEFICIENTES.

Justificación contenida en los cuadros 7.2.1, 7.2.2, 7.2.3 y 7.2.4 de la adaptación del PGOU de Granada al LOUA, aprobada definitivamente el 27 de febrero del 2009

CUADRO NÚMERO 7.2.1: JUSTIFICACIÓN DE COEFICIENTES DE PONDERACIÓN PARA EL CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO MEDIO (ESTE).

Uso pormenorizado	MBC/2005	IPC	Tipificación	Coef. Tipif.	Vc	Urb.	Vv	Bp	Vr	Coef. Pond.
Vivienda protegida	600,00	1,114	1.1.2.6	0,80	534,72	50,00	1.185,51	0,30	177,83	0,6903
RUAIS	600,00	1,114	1.2.1.1	2,15	1.437,06	150,00	2.782,45	0,30	360,66	1,4000
RUAL	600,00	1,114	1.2.2.2	1,65	1.102,86	100,00	2.160,00	0,30	309,14	1,2000
RUMC	600,00	1,114	1.2.2.3	1,35	902,34	100,00	1.799,92	0,30	257,60	1,0000
RPBA	600,00	1,114	1.1.1.2	1,40	935,76	50,00	1.776,25	0,30	257,62	1,0000
RPPM	600,00	1,114	1.1.2.2	1,35	902,34	50,00	1.728,50	0,30	257,61	1,0000
RPMC	600,00	1,114	1.1.2.2	1,35	902,34	50,00	1.728,50	0,30	257,61	1,0000
Industrial	600,00	1,114	2.1.1.1	1,05	701,82	50,00	1.368,43	0,30	206,08	0,8000
Tercario	600,00	1,114	3.1.1.3	1,70	1.136,28	50,00	2.062,70	0,30	257,61	1,0000
Infraestructuras	600,00	1,114	2.3.1.3	1,40	935,76	50,00	1.776,25	0,30	257,62	1,0000

CUADRO NÚMERO 7.2.2: JUSTIFICACIÓN DE COEFICIENTES DE PONDERACIÓN PARA EL CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO MEDIO (NORTE).

Uso pormenorizado	MBC/2005	IPC	Tipificación	Coef. Tipif.	Vc	Urb.	Vv	Bp	Vr	Coef. Pond.
Vivienda protegida	600,00	1,114	1.1.2.6	0,80	534,72	50,00	1.185,51	0,30	177,83	0,6385
RUAIS	600,00	1,114	1.2.1.1	2,15	1.437,06	150,00	2.824,25	0,30	389,92	1,4000
RUAL	600,00	1,114	1.2.2.2	1,65	1.102,86	100,00	2.195,82	0,30	334,21	1,2000
RUMC	600,00	1,114	1.2.2.3	1,35	902,34	100,00	1.829,76	0,30	278,49	1,0000
RPBA	600,00	1,114	1.1.1.2	1,40	935,76	50,00	1.806,10	0,30	278,51	1,0000
RPPM	600,00	1,114	1.1.2.2	1,35	902,34	50,00	1.758,35	0,30	278,51	1,0000
RPMC	600,00	1,114	1.1.2.2	1,35	902,34	50,00	1.758,35	0,30	278,51	1,0000
Industrial	600,00	1,114	2.1.1.1	1,05	701,82	50,00	1.392,31	0,30	222,80	0,8000
Terciario	600,00	1,114	3.1.1.3	1,70	1.136,28	50,00	2.092,55	0,30	278,51	1,0000
Infraestructuras	600,00	1,114	2.3.1.3	1,40	935,76	50,00	1.806,10	0,30	278,51	1,0000

CUADRO NÚMERO 7.2.3: JUSTIFICACIÓN DE COEFICIENTES DE PONDERACIÓN PARA EL CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO MEDIO (OESTE).

Uso pormenorizado	MBC/2005	IPC	Tipificación	Coef. Tipif.	Vc	Urb.	Vv	Bp	Vr	Coef. Pond.
Vivienda protegida	600,00	1,114	1.1.2.6	0,80	534,72	50,00	1.185,51	0,30	177,83	0,6050
RUAIS	600,00	1,114	1.2.1.1	2,15	1.437,06	150,00	2.855,10	0,30	411,51	1,4000
RUAL	600,00	1,114	1.2.2.2	1,65	1.102,86	100,00	2.222,25	0,30	352,72	1,2000
RUMC	600,00	1,114	1.2.2.3	1,35	902,34	100,00	1.851,84	0,30	293,95	1,0000
RPBA	600,00	1,114	1.1.1.2	1,40	935,76	50,00	1.828,15	0,30	293,95	1,0000
RPPM	600,00	1,114	1.1.2.2	1,35	902,34	50,00	1.780,40	0,30	293,94	1,0000
RPMC	600,00	1,114	1.1.2.2	1,35	902,34	50,00	1.780,40	0,30	293,94	1,0000
Industrial	600,00	1,114	2.1.1.1	1,05	701,82	50,00	1.409,94	0,30	235,14	0,8000
Terciario	600,00	1,114	3.1.1.3	1,70	1.136,28	50,00	2.114,60	0,30	293,94	1,0000
Infraestructuras	600,00	1,114	2.3.1.3	1,40	935,76	50,00	1.828,15	0,30	293,95	1,0000

CUADRO NÚMERO 7.2.4: JUSTIFICACIÓN DE COEFICIENTES DE PONDERACIÓN PARA EL CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO MEDIO. JUSTIFICACIÓN DE LOS CÁLCULOS.

Se calculan los coeficientes de ponderación en base al uso y tipología en que se concretan las determinaciones globales previstas por el Plan General para estos Sectores. Los coeficientes se fijan teniendo en cuenta los criterios señalados en el artículo 61 de la LOUA, en especial los valores de repercusión de los terrenos de acuerdo con los criterios fijados en la Normativa catastral (los criterios contemplados en el Real Decreto 1.020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana), si bien con los criterios de valoración contemplados en la Disposición transitoria tercera, apartado 3 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo que, a su vez remite a la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo (que contempla el cálculo del valor residual por el procedimiento estático en su artículo 42).

Se considera la siguiente expresión para el cálculo del valor de repercusión del suelo por el método residual estático: $V_r = V_v \times (1 - b) - (V_c + Urb.)$, donde **V_r** es el valor de repercusión del suelo, valor del suelo por metro cuadrado construido de un uso y tipología determinado, **V_v** es el valor en venta obtenido por el método de comparación de muestras para cada uso y tipología considerado, **V_c** es el valor de construcción por cada metro cuadrado construido de cada uso y tipología teniendo en cuenta los módulos de tipificación contemplados en el Real Decreto 1.020/1993 (Norma 20), partiendo del MBC de la zona 2 (Granada) en el año 2005, actualizado por el IPC. **Urb.** es el costo de repercusión de la urbanización estimado por metro cuadrado de cada uso y tipología, y **b** es el porcentaje que representa el beneficio del promotor (**B_p**) en relación con el valor en venta (**V_v**), que se considera homogéneo en un 30%. Se establece como coeficiente 1,00 el del uso característico (RPBA y RPPM), y el resto se fija proporcionalmente al valor de repercusión. Se considera el valor en venta de metro cuadrado útil de VPP en 1.374,72 € (1.185,51 metro cuadrado construido) entendiendo que el valor de repercusión del suelo no supera el 15% de este valor en venta.

Se consideran unos costos de urbanización (Urb.) que oscilan entre 50,00 € y 150,00 € de repercusión por metro cuadrado construido, según la tipología edificatoria.

CUADRO NÚMERO 7. ACTOS SUJETOS A LICENCIA SEGÚN LA LOUA Y EL RDU.

LISTADO ARTÍCULO 169 DE LA LOUA CONCRETADO EN LOS ARTÍCULO 7 Y 8 DEL RDU	
Artículo 7 RDU	Artículo 8 RDU
DE PARCELACIÓN	Las parcelaciones urbanísticas
URBANIZACIÓN	Obras de vialidad y de infraestructuras, servicios y otros actos de urbanización
EDIFICACIÓN OBRAS E INSTALACIONES	Obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase y cualquiera que sea su uso, definitivas o provisionales, sean de nueva planta o de ampliación, así como las de modificación o reforma, cuando afecten a la estructura, la disposición interior o el aspecto exterior
DEMOLICIÓN	
OCUPACIÓN/UTILIZACIÓN	La ocupación y la utilización de los edificios
OBRA MENOR	
OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS ESTABLES	La construcción de obras de infraestructura
	Los movimientos de tierra
	Las talas en masas arbóreas y vegetación arbustiva, así como de árboles aislados, que
	La instalación de invernaderos
	La instalación o ubicación de casas prefabricadas y similares
	La apertura de caminos y accesos a parcelas en SNU
	La colocación de carteles, paneles, anuncios y vallas
	Las instalaciones y construcciones de carácter temporal
	Los cierres, muros y vallados
	La extracción de áridos
	Las actividades extractivas
	Las antenas y otros equipos de comunicaciones
	La utilización del suelo para el desarrollo de actividades mercantiles, industriales, etc.
OBRAS Y USOS PROVISIONALES	Obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones provisionales
Cualesquiera otros actos que se determinen por el correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística	

CUADRO NÚMERO 8. ESQUEMA SOBRE INSPECCIÓN URBANÍSTICA SEGÚN LA LOUA.

NATURALEZA Y FUNCIONES DE LA INSPECCIÓN (artículo 30 RDUa)	
PLANES MUNICIPALES DE INSPECCIÓN (artículo 30.bis RDUa) Contenido	MEMORIA INFORMATIVA
	INVENTARIO
	OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS
	PLAN DE ETAPAS
	PROGRAMA DE SEGUIMIENTO Y CONTROL
FINES DE LA INSPECCIÓN (artículo 31 RDUa)	Velar por el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística
	Vigilar, investigar y controlar la actuación de todos los implicados en la actividad de ejecución y de edificación y uso del suelo, vuelo y subsuelo, e informar y asesorar a los mismos sobre los aspectos legales relativos a la actuación inspeccionada
	Denunciar cuantas anomalías observe en la aplicación o desarrollo de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística
	Informar a las Administraciones y autoridades competentes sobre la adopción de las medidas cautelares y definitivas que estime convenientes
	Colaborar con las Administraciones competentes, los Órganos Judiciales y con el Ministerio Fiscal
	Desempeñar cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control le sean asignadas
FACULTADES Y DEBERES DE LOS INSPECTORES (artículo 32 RDUa)	
ACTAS DE INSPECCIÓN (artículo 33 RDUa)	Libro de Actas
CONTENIDO ACTAS DE INSPECCIÓN (artículo 34 RDUa)	
FORMALIZACIÓN ACTAS INSPECCIÓN (artículo 35 RDUa)	

CUADRO NÚMERO 9. ESQUEMA DE INFRACCIONES Y SANCIONES SEGÚN LA LOUA.

TIPOS BÁSICOS (artículo 78 RDUa)		SANCIÓN (artículo 79 RDUa)	
INFRACCIÓN LEVE	La prestación de servicios por parte de las empresas suministradoras sin exigir la acreditación de la correspondiente licencia cuando ésta proceda, o cuando hubiese transcurrido el plazo establecido en la contratación provisional, así como la continuidad en la prestación cuando haya sido adoptada la suspensión cautelar		DE 600 A 2.999 €
	Todas las que, estando contempladas en el apartado siguiente, sean expresamente excepcionadas en él de su clasificación como graves		
INFRACCIÓN GRAVE	La ejecución, realización o desarrollo de actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación o cualquier otro de transformación de uso del suelo o del subsuelo, que estando sujeto a licencia urbanística o aprobación, se ejecuten sin la misma o contraviniendo sus condiciones, salvo que sean de modificación o reforma y que, por su menor entidad, no precisen de proyecto técnico, en cuyo caso tendrán la condición de infracción leve		DE 3.000 A 5.999 €
	Los incumplimientos, con ocasión de la ejecución de los instrumentos de planeamiento, de deberes y obligaciones impuestos por la Ley o, en virtud de la misma, por dichos instrumentos incluidas las Normativas Directoras para la ordenación urbanística, las ordenanzas municipales de edificación y urbanización y los instrumentos de gestión y ejecución, salvo que se subsanen voluntariamente tras el primer requerimiento formulado al efecto por la Administración, en cuyo caso tendrán la condición de leves. Se consideran instrumentos de gestión y ejecución a estos efectos los proyectos de urbanización, las reparcelaciones, la concesión de la ejecución de los sistemas de expropiación y cooperación y los convenios urbanísticos de gestión		
	La obstaculización al ejercicio de las funciones propias de la potestad inspectora		
	La ejecución, realización o desarrollo de actos de parcelación, urbanización, construcción o edificación e instalación, o cualquier otro de transformación del uso del suelo, que sean contrarios a la ordenación territorial o urbanística		
INFRACCIÓN MUY GRAVE	Las parcelaciones urbanísticas en terrenos que tienen el régimen del suelo no urbanizable		DE 6.000 A 120.000 €
	Las actividades de ejecución sin el instrumento de planeamiento preciso para su legitimación		
	Las tipificadas como graves en el apartado anterior, cuando afecten a:	Suelos no urbanizables de especial protección o incluidos en la zona de influencia del litoral	
		Parques, jardines, espacios libres, infraestructuras y demás reservas para dotaciones	
		Bienes o espacios catalogados	
		Otras determinaciones de la ordenación estructural previstas en el instrumento de planeamiento, cuyo desarrollo o ejecución se vea imposibilitado	
La inobservancia de las medidas cautelares de suspensión ordenadas			
TIPOS ESPECÍFICOS		SANCIÓN	
EN MATERIA DE PARCELACIÓN	Parcelaciones en suelo urbano (artículo 86 RDUa)		10% AL 20% VALOR VENTA
	Parcelaciones en terrenos con el régimen jurídico del suelo urbanizable (artículo 87 RDUa)		15% AL 30% VALOR VENTA
	Parcelaciones en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable (artículo 88 RDUa)	General	40% AL 80% VALOR VENTA (>VALOR RURAL)
		Terrenos dimensiones inferiores a parcela mínima	20% AL 40% VALOR VENTA FINCAS MENORES
EN MATERIA DE EJEUCIÓN	Obras de urbanización (artículo 89 RDUa)		75% AL 150% VALOR OBRAS EJECUTADAS
	Desarrollo de instrumentos de gestión y ejecución. Incumplimiento obligaciones (artículo 90)		DE 600 A 60.000 €
	Conservación de obras de urbanización y de construcciones y edificaciones. Incumplimiento obligaciones (artículo 91 RDUa)		DE 600 A 60.000 €
EN MATERIA DE EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO	Obras en parcelas y solares edificables (artículo 92 RDUa)	Contradigan las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable en materia de usos, situación de la edificación y ocupación permitida en la superficie de la parcela, edificabilidad u ocupación y altura	50% al 100% VALOR OBRA EJECUTADA
		Excedan de las permitidas con carácter general o particularizado en la situación legal de fuera de ordenación.	
	Obras en contra de la ordenación urbanística, suelo no urbanizable, urbanizable o urbano no conolidado (artículo 93 RDUa)		75% AL 150% VALOR OBRAS EJECUTADAS
	Obras en reservas para dotaciones (artículo 94 RDUa)		150% AL 200% VALOR DE OBRAS EJECUTADAS
	Otros actos de uso del suelo. Movimiento de tierras, extracción de áridos, etc. (artículo 95 RDUa)		DE 600 A 90.000 €
	Ocupación, utilización y modificación de usos (artículo 96 RDUa)		20% AL 25% VALOR DE LO AFECTADO
EN MATERIA DE BIENES Y ESPACIOS DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, HISTÓRICO, CULTURAL, NATURAL Y PAISAJÍSTICO	Información y publicidad en las obras (artículo 97 RDUa)		DE 600 A 6.000 €
	Actos con incidencia en bienes o espacios de valor arquitectónico, histórico o cultural (artículo 98 RDUa)	El derribo o demolición, el desmontaje o la desvirtuación en cualquier otra forma, total o parcial, de construcciones, edificaciones o instalaciones objeto de especial protección por la ordenación urbanística aplicable por razones de singular valor arquitectónico, histórico o cultural	200% A 300% VALOR DE LO DESTRUIDO O ALTERADO
		Actuaciones previstas en el apartado anterior que afecten a construcciones, edificaciones o instalaciones que, por la ordenación urbanística aplicable, gocen de un nivel de protección inferior al previsto en el apartado anterior	100% AL 150% VALOR DE LOS DESTRUIDO O ALTERADO
	Actos con incidencia en espacios o bienes de valor natural o paisajístico (artículo 99 RDUa)	Realización de obras o desarrollos de cualesquiera otras actuaciones que afecten a espacios o bienes objeto de especial protección por la ordenación urbanística por su relevante valor natural o paisajístico	200% AL 300% VALOR DE LA OBRA EJECUTADA
		Realización de obras o desarrollo de cualesquiera otras actuaciones que afecten a espacios o bienes protegidos por la ordenación urbanística por su valor natural o paisajístico	100% AL 150% VALOR DE LA OBRA EJECUTADA
		La tala, la quema, el derribo o la eliminación por agentes químicos de masas arbóreas, vegetación arbustiva o de árboles aislados que sean objeto de protección por los instrumentos de planeamiento	100% AL 150% VALOR DE LO DESTRUIDO
EN MATERIA DE INSPECCIÓN	Obstaculización a la labor inspectora (artículo 100 RDUa)		DE 3.000 A 6.000 €

REFERENCIAS LEGISLATIVAS Y NORMATIVAS

LEGISLACIÓN ESTATAL

Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa (**LEF**)

Constitución Española, 1978 (**CE**)

Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (Vigente hasta el 02 de Octubre de 2016) (**LBRL**)

Ley 22/1988, 28 julio, de Costas (**LC**)

Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (**TRLS92**)

Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal

Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (**LS98**)

Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (**LOE**)

Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes

Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (Vigente hasta el 02 de Octubre de 2016) (**LPAP**)

Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (**LCI**)

Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (Vigente hasta el 30 de Junio de 2017) (**LRHL**)

Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos (Vigente hasta el 02 de Octubre de 2016, derogada por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas)

Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (**LCSP**)

Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios

Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española

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 (**TRLSRU**)

Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (**LPACAP**)

Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (**LRJSP**)

REGLAMENTOS ESTATALES

Decreto de 26 de abril de 1957, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa (**REF**)

Decreto 635/1964, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares (**REFRMS**)

Decreto 458/1972, de 24 de febrero, sobre liberación de expropiaciones urbanísticas (**DLE**)

Real decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento de Disciplina Urbanística (**RDU**)

Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico (**RPU**)

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 (**RGU**)

Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (**RD1093/97**)

Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación

Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio

Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (**DVLS**)

LEGISLACIÓN AUTONÓMICA

Ley Orgánica 6/1981, de 30 de diciembre, Estatuto de Autonomía para Andalucía

Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (**LOTA**)

Ley 1/1997, de 18 de junio, por la que se aprueban con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen de suelo y ordenación urbana (**LA1/1997**)

Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (**LBELA**)

Ley 5/2001, de 4 de junio, de Áreas de Transporte de Mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía

Ley 4/2005, de 8 de abril, del Consejo Consultivo de Andalucía (**LCCA**)

Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía (**EAA**)

Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía (**LPHA**)

La Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía (modificada por la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda).

Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía (**LALA**)

Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía

Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Decreto-ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía.

Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable (**LA6/2016**)

REGLAMENTOS AUTONÓMICOS

Decreto 77/1994, de 5 de abril, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo

Decreto 89/1994, de 19 de abril, se aprueba el Reglamento Orgánico del Consejo Consultivo (RCCA)

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

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

Decreto 85/2004, de 2 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de las Comisiones Provinciales de Valoraciones en Andalucía (RCPV)

Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía (RBE LA)

Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, POTA)

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

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, referentes al del procedimiento de urgencia para la tramitación, ejecución y gestión de instrumentos de planeamiento en lo relativo a reservas de terrenos con destino a viviendas protegidas (D11/2008)

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

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (RDU A)

Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía (DEASNU)

Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CJAOTU)

Decreto 141/2015, de 26 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía (PPCLA)

Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos

OTRAS NORMAS Y TEXTOS

Sentencia 61/1997, de 20 de marzo, del Tribunal Constitucional (**STC1997**)

Sentencia del Tribunal Constitucional 164/2001, de 11 de julio

Plan Andaluz de sostenibilidad energética 2007-2013 y Estrategia energética de Andalucía 2020

Plan Concertado de Vivienda y Suelo para el período 2008-2012 de Andalucía aprobado por Decreto 395/2008, de 24 de junio, de la Junta de Andalucía, modificado por el Decreto 266/2009, de 9 de junio. Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

Instrucción 1/2012, de marzo del 2012, de la Dirección General de Urbanismo a los Órganos urbanísticos de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en relación con la entrada en vigor y aplicación de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la LOUA (**I1/2012**).

Orden de 1 de marzo de 2013, por la que se aprueban las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía (**NDOUEASNU**)

Orden de 20 de abril de 2017, por la que se aprueba el Plan General de Inspección de Ordenación del Territorio y Urbanismo para el cuatrienio 2017-2020.

ÍNDICE DE MATERIAS

A

Acceso

-Planeamiento. Efecto. Aprobación. [Artículo 34.1.f](#)

Actividad ejecución

-Amparado. Plan Especial. Varios. Municipio. Exención. Licencia urbanística. [Artículo 170.2.b](#)
-Competencia. [Artículo 85.1](#)
-Competencia. Comunidad Autónoma. Protección. Ordenación. Urbanística. Sin. Instrumento. Planeamiento. [Artículo 188.1.a](#)
-Condiciones. Objeto. Ordenación. Urbanística. [Artículo 3.2.d](#)
-Contenido. [Artículo 86](#)
-Convenio. Interadministrativo. [Artículo 92.1](#)
-Delegación. Intersubjetiva. Competencia. [Artículo 94](#)
-Fase. Obra. [Artículo 86.c](#)
-Fijación. Plazo. [Artículo 88](#)
-Gestión. Pública. Directa. Indirecta. [Artículo 90.1](#)
-Gerencia urbanística. [Artículo 90.2.a](#)
-Infracción. Tipo. Específico. [Artículo 216](#)
-Particulares. Participación. [Artículo 85.1](#)
-Potestad. Administración. [Artículo 2.2.d](#)
-Presupuesto. [Artículo 96](#) y [Artículo 168](#)
-Privada. Dirección. Administración. [Artículo 87](#)
-Prohibición. Iniciativa. Infracción. Medida. Accesorio. [Artículo 209.1.c](#)
-Régimen. Transitorio. Acreditación. [Disposición transitoria tercera, 1](#)
-Régimen. Transitorio. Acreditación. Procedimiento. [Disposición transitoria tercera, 2](#)
-Sin. Instrumento. Planeamiento. Infracción. Urbanística. Muy. Grave. [Artículo 207.4.B](#)
-Sujeto. Legitimado. [Artículo 97.1](#)
-Unidad de ejecución. Rentabilidad. [Artículo 105.1](#)
-Vigilar. Investigar. Controlar. Fin. Inspección. [Artículo 179.4.b](#)

Actividad urbanística

-Competencia. [Artículo 2.1](#)
-Desarrollo. Ordenación territorial. [Artículo 2.1](#)
-Fin. [Artículo 3.1](#)
-Función pública. [Artículo 2.1](#)
-Objeto. LOUA. [Artículo 1](#)
-Potestad. Administración. [Artículo 2.2](#)

Actuación

-Interés social. Interés público. Utilidad pública. Suelo no urbanizable. [Artículo 52.1.C](#)
-Irregular. Incorporación. Proceso urbanístico. [Artículo 34.2](#)
-Promovida. Administración. Pública. Sujeta. Licencia. [Artículo 170.1](#)
-Promovida. Administración. Pública. No. Sujeta. Licencia. Procedimiento. [Artículo 170.2](#)
-Promovida. Ayuntamiento. Requisito. [Artículo 169.4](#)
-Promovida. Ayuntamiento. Nula. Contra. Ordenación. Urbanística. [Artículo 169.4](#)
-Pública. Patrimonio Público de Suelo. [Artículo 69.1.a](#)
-Relevancia. Autonómica. [Disposición adicional undécima](#)

Administración

-No. Sanción. [Artículo 193.4](#)

Afección

- Cargas. Reparcelación. Efecto. [Artículo 102.2.c](#)
- Terreno. Cesión. Ayuntamiento. Uso. Planeamiento. [Artículo 54.1.b](#) y [Artículo 54.1.d](#)

Agente urbanizador

- Concepto. [Artículo 97bis](#)
- Empresa constructora. Relación. [Artículo 97ter.2](#)
- Gestión. Indirecta. Sistema de expropiación. [Artículo 117](#)
- Gestión. Indirecta. Sistema de expropiación. Iniciativa. [Artículo 117.A](#)
- Iniciativa. Sistema de compensación. [Artículo 130.1.d](#)
- Iniciativa. Sistema de compensación. Documentación. [Artículo 130.5](#)
- Iniciativa. Sistema de compensación. Procedimiento. [Artículo 131.3](#)

Agua

- Suministro. Gasto. Urbanización. Unidad de ejecución. [Artículo 113.1.c](#)
- Suministro. Requisito. Solar. [Artículo 148.4.b](#)

Alcalde

- Competencia. Inicio. Resolver. Expediente. Sancionador. [Artículo 195.1.a](#)

Alineación

- Ajuste. Fijación. Estudio de Detalle. [Artículo 15.1.b](#)
- Señalar. Requisito. Solar. [Artículo 148.4.d](#)

Alojamiento transitorio

- Coherencia. Ordenación. [Artículo 17.1.2ª](#)

Aparcamiento

- Cesión. Ayuntamiento. Suelo urbanizable. Sectorizado. [Artículo 54.2.a](#)
- Estándar. [Artículo 17.1.2ª](#) y [Artículo 17.3](#)
- Mejora. Objeto. Plan General de Ordenación Urbanística. [Artículo 9.F](#)

Apremio

- Entidad urbanística conservación. [Artículo 153.4](#)
- Junta de compensación. [Artículo 134.1.c](#)
- Pago. Sistema de cooperación. [Artículo 124.a](#)

Aprobación

- Instrumento. Planeamiento. Colaboración. Coordinación. Administración. [Artículo 26](#)
- Instrumento. Planeamiento. Incorporación. Proceso. Urbanización. Área. Reserva Patrimonio Público de Suelo. [Artículo 74.1](#)
- Planeamiento. Competencia. Consejería. [Artículo 31.2](#)
- Planeamiento. Competencia. Municipio. [Artículo 31.1](#)
- Planeamiento. Competencia. Presentación. [Artículo 31.3](#)

Aprovechamiento

- Adjudicación. Empresa urbanizadora. Sistema de cooperación. [Artículo 127.2.b](#)
- Aumento. Mantenimiento. Proporcionalidad. Calidad. Dotación. Innovación. Planeamiento. [Artículo 36.2.a.2ª](#)
- Cesión. Ayuntamiento. Suelo urbanizable. Ordenado. [Artículo 54.2](#)
- Cesión. Ayuntamiento. Suelo urbano. No consolidado. [Artículo 55.2.A](#)
- Cesión. Excedente. Suelo urbanizable. Ordenado. [Artículo 54.2.c](#)

- Cesión. Sustitución. Sistema de compensación. Sistema de cooperación. [Artículo 125.3.b](#)
- Concepto. [Artículo 59.1](#)
- Convenio. Urbanístico. Cesión. Valoración. [Artículo 30.2.2ª](#)
- Convenio. Urbanístico. Gestión. Cesión. [Artículo 95.2.1ª](#)
- Deber. Cesión. Urbanizado. [Artículo 51.1.C.e](#)
- Derecho. Propietario. Suelo urbanizable. Ordenado. [Artículo 54.1.c](#)
- Derecho. Propietario. Suelo urbano. No consolidado. [Artículo 55.2.B](#)
- Determinación. Ocupación directa. [Artículo 141.1](#)
- Incremento. Mejora. Dotación. Suelo urbano. No consolidado. [Artículo 45.2.B.c](#)
- Localización. Objeto. Reparcelación. [Artículo 100.2.c](#)
- Materializar. Derecho. [Artículo 50.F](#)
- Modelo. Finalidad. Norma Directora Ordenación Urbanística. [Artículo 21.1.b](#)
- No. Incremento. Estudio de Detalle. [Artículo 15.2.b](#)
- Participación. Comunidad. Suelo urbano. No consolidado. Suelo urbanizable. Ordenado. [Artículo 49.2](#)
- Subsuelo. [Artículo 49.3](#)
- Realojo. Exclusión. Participación. Comunidad. Plusvalía. [Artículo 58.3](#)
- Recuperación. Público. Actuación. Irregular. [Disposición adicional décima, 1](#)
- Rentabilidad. Unidad de ejecución. [Artículo 105.1](#)
- Reparcelación. Materializar. Proporcional. Subjetivo. [Artículo 102.1.b](#)
- Requisito. Materializar. No solar. [Artículo 55.2.B.b](#)

Aprovechamiento medio

- Área de reparto. Diferencia. Suelo urbanizable. [Artículo 60.c](#)
- Concepto. [Artículo 59.4](#)
- Delimitación. Suelo urbanizable. [Artículo 10.1.A.f](#)
- Determinación. [Artículo 60](#)
- Diez por ciento. Área de reparto. Cesión. Ayuntamiento. Suelo urbanizable. Ordenado. [Artículo 54.2.b](#)
- Diez por ciento. Área de reparto. Cesión. Ayuntamiento. Suelo urbano. No consolidado. [Artículo 55.2.A](#)
- Incremento. Área homogénea. [Artículo 10.2.A.b](#)
- Noventa por ciento. Área de reparto. Derecho. Propietario. Suelo urbanizable. Ordenado. [Artículo 54.1.c](#)
- Régimen. Transitorio. [Disposición transitoria primera, 1.2ª.b](#)

Aprovechamiento objetivo

- Concepto. [Artículo 59.2](#)
- Compensación monetaria sustitutiva. Adquisición. [Artículo 64.1](#)
- Diez por ciento. Cesión. Ayuntamiento. Suelo urbano. No consolidado. [Artículo 55.2.A](#)
- Propietario. Inferior. Aprovechamiento subjetivo. Compensación. Excedente. Suelo urbanizable. Ordenado. [Artículo 54.2.c](#)
- Transferencia de aprovechamiento. Ajuste. [Artículo 62.1](#)

Aprovechamiento preexistente

- Concepto. [Artículo 59.5](#)
- Incremento. Compensación. Dotación. Diez por ciento. Suelo urbano. No consolidado. [Artículo 55.3](#)
- Inexistencia. Edificabilidad. Media. Área homogénea. [Artículo 59.5](#)

Aprovechamiento subjetivo

- Concepto. [Artículo 59.3](#)
- Inferior. Objetivo. Reserva de aprovechamiento. [Artículo 63.2](#)

Árbol

- Licencia. Acto. Sujeto. Tala. Masa. Arbórea. [Artículo 169.1.f](#)

Área de rehabilitación integrada

- Actuación. Forma. [Artículo 147](#)
- Concepto. [Artículo 144](#)
- Delimitación. Efecto. [Artículo 145](#)
- Organización. Consorcio. [Artículo 146](#)

Área de reparto

- Ajuste. Plan Especial. Plan Parcial de Ordenación. [Artículo 58.3](#)
- Aprovechamiento medio. Diferencia. Suelo urbanizable. [Artículo 60.c](#)
- Exclusión. [Artículo 58.2](#)
- Fijación. Aprovechamiento medio. [Artículo 10.1.A.f](#)
- No. Inclusión. Suelo urbano. No consolidado. [Artículo 55.2.A](#)
- Delimitación. [Artículo 58.1](#)

Área homogénea

- Delimitación. [Artículo 10.2.A.b](#)
- Edificabilidad. Media. [Artículo 59.5](#)

Arrendatario

- Gasto. Unidad de ejecución. Sistema de actuación. [Artículo 113.1.g](#)

Asentamiento

- Formación. Suelo no urbanizable. [Artículo 52.6.a](#)
- Rural. Clasificación. Suelo no urbanizable. [Artículo 46.1.](#)

Autorización

- Deber. Licencia. [Artículo 51.1.B.b](#)
- Parcelación. Licencia. [Artículo 66.4](#)

Avance

- Planeamiento. Urbanístico. Concepto. [Artículo 29.1](#)
- Planeamiento. Urbanístico. Efecto. [Artículo 29.3](#)
- Planeamiento. Urbanístico. Preceptivo. [Artículo 29.2](#)
- Planeamiento. Urbanístico. Suspensión. [Artículo 27.1](#)

B

Beneficiario

- Concesión. Actividad ejecución. [Artículo 90.2.c](#)

Bien

- Dominio. Público. Unidad de ejecución. [Artículo 112](#)
- Dominio. Público. Sistema de expropiación. Relación. Propietario. Derecho. [Artículo 115.2](#)
- Incorporación. Administración. Patrimonio Público Suelo. [Artículo 72.a](#)

C

Caducidad

- Licencia. Parcelación. [Artículo 66.5](#)

Calificación

- Objeto. Ordenación. Urbanística. [Artículo 3.2.a](#)

-Vinculación. Efecto. Aprobación. Planeamiento. [Artículo 34.1.a](#)

Catálogo

-Bien. Espacio. Plazo. No. Rige. Ejercicio. Potestad. Protección legalidad urbanística. [Artículo 185.2.B.a](#)

-Edificación. Construcción. Conservación. Inspección Técnica Edificio. [Artículo 156.1](#)

-Edificación. Construcción. Demolición. No. Procede. [Artículo 156.3.B.a](#)

-Encuadre. Planeamiento. Desarrollo. [Artículo 7.1.c](#)

-Infracción. Tipo. Específico. Incidencia. Bien. [Artículo 224](#)

-Objeto. [Artículo 16.1](#)

-Preceptivo. [Artículo 16.2](#)

-Protección. Infracción. Muy. Grave. [Artículo 207.4.C.c](#)

Cédula urbanística

-Concepto. [Artículo 6.1](#)

-Régimen urbanístico. [Artículo 40.4](#)

Centro Histórico

-Conservación. Protección. Mejora. Objeto. Planes Generales de Ordenación Urbanística. [Artículo 9.A.c](#)

Cesión

-Dotación. Unidad de ejecución. [Artículo 139.1.a](#)

-Gratuita. Bien. Dominio. Público. Unidad de ejecución. [Artículo 112.4](#)

-Incorporación. Patrimonio Público Suelo. [Artículo 72.b](#)

-No. Gratuita. Bien. Dominio. Público. Unidad de ejecución. [Artículo 112.3](#)

-Reparcelación. Efecto. Transmisión. Ayuntamiento. [Artículo 102.2.a](#)

-Suelo. Transferencia de aprovechamiento. [Artículo 62.3](#)

-Terreno. Ayuntamiento. Administración. Suelo urbanizable. Sectorizado. [Artículo 54.2](#)

-Terreno. Ayuntamiento. Objeto. Reparcelación. [Artículo 100.2.d](#)

-Terreno. Sustitución. Sistema de compensación. Sistema de cooperación. [Artículo 125.3.a](#)

Clasificación

-Determinación. Ordenación estructural. [Artículo 10.1.A.a](#)

-División. Suelo. [Artículo 44](#)

-Objeto. Ordenación. Urbanística. [Artículo 3.2.a](#)

-Solución. Tipo. Finalidad. Norma Directora Ordenación Urbanística. [Artículo 21.1.a](#)

-Vinculación. Efecto. Aprobación. Planeamiento. [Artículo 34.1.a](#)

Coefficiente

-Concreción. Planeamiento. [Artículo 61.5](#)

-Falta. Valor. Repercusión. Catastro. [Artículo 61.3](#)

-Motivación. [Artículo 61.6](#)

-Sector. Área. [Artículo 61.1](#)

-Uso. Característico. Determinación. Aprovechamiento medio. [Artículo 60](#)

-Uso. Tipología. [Artículo 61.1](#)

-Vivienda. Protegida. [Artículo 61.4](#)

Comisión Provincial Valoraciones

-Concepto. Composición. [Disposición adicional tercera](#)

-Cumplimiento. Plazo. Ocupación directa. Expropiación. [Artículo 140.2](#)

-Justiprecio. Fijación. Sistema de expropiación. [Artículo 120.3](#)

-Traslado. Expediente. Tasación conjunta. [Artículo 162.6](#)

Compensación

- Económica. Reparcelación. Diferencia. Adjudicación. [Artículo 102.1.e](#)
- Económica. Reserva de aprovechamiento. [Artículo 63.4](#)
- Económica. Rentabilidad. Unidad de ejecución. [Artículo 105.1](#)

Compensación monetaria sustitutiva

- Concepto. [Artículo 64.1](#)
- Pago. Licencia. [Artículo 64.3](#)
- Subsidiario. [Artículo 64.4](#)
- Registro transferencia aprovechamiento. [Artículo 65.1.c](#)

Cumplimiento por equivalencia

- Reposición realidad física. [Disposición adicional décima, 1](#)
- Reposición realidad física. Ejecutada. [Disposición adicional décima, 2](#)

Comunicación

- Red. Trazado. Plan Parcial de Ordenación. [Artículo 13.3.a](#)

Comunicación previa/Declaración responsable

- Procedimiento. Inexibilidad. Licencia. [Disposición adicional decimocuarta](#)

Comunidad Autónoma

- Competencia. Protección. Ordenación. Urbanística. [Artículo 188](#)
- Competencia. Reposición realidad física. [Artículo 188.3](#)
- Consejo de Gobierno. Competencia. Incumplimiento. Municipio. [Artículo 31.4](#)
- Suspensión. Medida. Cautelar. Comunicación. Municipio. [Artículo 188.2](#)

Concesión

- Gestión indirecta. Actividad ejecución. [Artículo 90.3.a](#)

Consejería

- Actuación. Manifiestamente. Incompatible. Disponer. Demolición. [Artículo 183.5](#)
- Actividad ejecución. Excepcional. Urgente. Interés social. Interés público. Utilidad pública. Procedimiento. [Artículo 170.3](#)
- Competencia. Inicio. Resolver. Expediente. Sancionador. [Artículo 195.1.b](#)
- Imposición. Municipio. Innovación. Planeamiento. [Artículo 36.3](#)
- Función. Inspección. [Artículo 179.2](#)
- Planeamiento. Competencia. [Artículo 31.2](#)
- Planeamiento. Plazo. Aprobación. Definitiva. [Artículo 32.4](#)
- Reserva. Patrimonio Público Suelo. Delimitación. [Artículo 73.4](#)

Consejo Consultivo

- Incumplimiento Municipio. [Artículo 31.4](#)
- Innovación. Planeamiento. [Artículo 36.2.c.2ª](#)
- Suspensión. Vigencia. Planeamiento. [Artículo 35.3](#)

Consejo de Gobierno

- Competencia. Incumplimiento. Municipio. [Artículo 31.4](#)

Conservación

- Actividad de ejecución. Edificación. Urbanización. [Artículo 86.e](#)
- Deber. Edificación. Construcción. [Artículo 51.1. C.c](#)

- Deber. Edificación. Construcción. Ayuda. Bonificación. Municipio. [Artículo 155.6](#)
- Deber. Edificación. Construcción. Salubridad. Seguridad. Ornato. [Artículo 155.1](#)
- Deber. Incumplimiento. Expropiación. Supuesto. [Artículo 160.1.E.c](#)
- Deber. Objeto. Ordenación. Urbanística. [Artículo 3.2.d](#)
- Deber. Suelo. [Artículo 51.1.A.c](#)
- Edificación. Inspección Técnica Edificio. [Artículo 156.1](#)
- Incumplimiento. Deber. [Artículo 155.7](#)
- Infracción. Tipo. Específico. Urbanización. Edificación. [Artículo 217](#)
- Obras. Fuera de ordenación. Asimilable. [Artículo 34.1.b](#)
- Obras. Urbanización. Deber. [Artículo 153.1](#)
- Obras. Urbanización. Deber. Municipal. Recepción. [Artículo 153.2](#)
- Obras. Urbanización. Participación. Propietario. [Artículo 153.5](#)
- Obras. Urbanización. Régimen. Transitorio. [Disposición transitoria sexta](#)
- Orden de ejecución. [Artículo 158.1](#)
- Ruina. Urbanística. Declaración. Antes. [Artículo 157.4](#)

Consolidación

- Clasificación. Suelo urbano. Criterio. [Artículo 45.1.b](#)

Consorcio

- Actividad ejecución. [Artículo 90.2.c](#)
- Área de rehabilitación integrada. Organización. [Artículo 146](#)
- Competencia. No competencia. [Artículo 93.3](#)
- Función. [Artículo 93.1](#)
- Habilitación. Área de rehabilitación integrada. Delimitación. Efecto. [Artículo 145.b](#)

Construcción

- Conservar. Inspección Técnica Edificio (Informe Evaluación Edificio). [Artículo 156.1](#)
- Deber. Conservar. Incumplimiento. Ruina. Urbanística. [Artículo 156.3.A](#)
- Deber. Conservar. Salubridad. Seguridad. Ornato. [Artículo 155.1](#)
- Infracción. Grave. Contrario. Ordenación. Urbanística. [Artículo 207.3.d](#)
- Infracción. Grave. Contraviniendo. Sin. Licencia. Autorización. [Artículo 207.3.a](#)
- Infracción. Persona. Responsable. [Artículo 193.1](#)
- Intervención. Preventiva. Acto. Potestad. Administración. [Artículo 168.1.a](#)
- Legitimidad. Presupuesto. Ejecución. Circunstancia. [Artículo 168.3](#)
- Licencia. Acto. Sujeto. [Artículo 169.1.d](#)
- Regla. Situación. Fuera de ordenación. [Disposición adicional primera, 3](#)
- Reparcelación. Indemnización. [Artículo 102.1.f](#)
- Suelo no urbanizable. Permitida. Planeamiento. [Artículo 52.1. B](#)
- Suspensión. Medida. Cautelar. [Artículo 181.1](#)

Constructor

- Infracción. Persona. Responsable. [Artículo 193.1.a](#) y [Artículo 193.2.b](#)

Consulta

- Derecho. Plazo. Efecto. [Artículo 6.3](#)
- Planeamiento. Derecho. Efecto. Aprobación. [Artículo 34.1.f](#)

Contenido normal deber conservar

- Concepto. [Artículo 155.2](#) y [Artículo 155.3](#)
- Limite. Declaración. Ruina. Urbanística. [Artículo 151.1.a](#) y [Artículo 151.1.b](#)
- Limite. Obligación. Propiedad. [Artículo 155.4](#)

- Limite. Obligación. Propiedad. Coste. Ruina. Urbanística. [Artículo 156.4](#)
- Limite. Obligación. Propiedad. Rebasar. [Artículo 155.5](#)
- Limite. Orden de ejecución. [Artículo 158.2.a](#)

Contratar

- Prohibición. Administración. Infracción. Grave. Muy. Grave. Medida. Accesorio. [Artículo 209.1.a](#)

Contribución especial

- Suelo urbano. No consolidado. Objeto. Cuota. Urbanización. Referencia. [Artículo 105.5](#)

Convenio

- Actividad ejecución. Interadministrativo. [Artículo 92.1](#)
- Actividad ejecución. Interadministrativo. Fin. [Artículo 92.2](#)
- Colaboración. Administración. Actividad ejecución. [Artículo 90.2.c](#)
- Pago. Precio. Terreno. Tanteo y retracto. [Artículo 83.1](#)
- Rehabilitar. Ruina. Urbanística. Procedimiento. [Artículo 156.3.B.b](#)
- Urbanístico. Agente urbanizador. [Artículo 97bis.3](#)
- Urbanístico. Gestión. Agente urbanizador. Iniciativa. Sistema de compensación. Adjudicación. [Artículo 131.4](#)
- Urbanístico. Con. Particulares. [Artículo 5.2](#)
- Urbanístico. Gestión. Concepto. [Artículo 95.1](#)
- Urbanístico. Gestión. Elección. Sistema de actuación. [Artículo 108.1](#)
- Urbanístico. Gestión. Formalizar. Adjudicación. Concesión. Sistema de expropiación. [Artículo 119.1.3ª](#)
- Urbanístico. Gestión. Gasto. Unidad de ejecución. [Artículo 113.1.j](#) y [Artículo 113.1.k](#)
- Urbanístico. Gestión. Iniciativa. Sistema de compensación. [Artículo 130.1.b](#)
- Urbanístico. Gestión. Iniciativa. Sistema de compensación. Establecer. Sistema de actuación. [Artículo 108.2.c](#)
- Urbanístico. Gestión. Regla. [Artículo 95.2](#)
- Urbanístico. Gestión. Sistema de compensación. [Artículo 138](#)
- Urbanístico. Gestión. Sistema de cooperación. [Artículo 123.3](#)
- Urbanístico. Gestión. Sustitución. Sistema de compensación. [Artículo 109.2](#)
- Urbanístico. Gestión. Sustitución. Sistema de compensación. Declaración. Terminación. [Artículo 110.3.a](#) y [Artículo 110.3.b](#)
- Urbanístico. Inscripción. Registro Propiedad. [Artículo 177.1.a](#)
- Urbanístico. Planeamiento. [Artículo 30](#)
- Urbanístico. Planeamiento. Agente privado. [Artículo 30.2](#)
- Urbanístico. Planeamiento. Agente privado. Reglas. [Artículo 30.2](#)
- Urbanístico. Planeamiento. Cantidad. Económica. Regla. [Artículo 30.3](#)
- Urbanístico. Planeamiento. Contenido. [Artículo 30.2](#)
- Urbanístico. Planeamiento. Cooperación (colaboración inter-administrativa). [Artículo 30.1](#)
- Urbanístico. Planeamiento. Publicación. [Artículo 30.2.4ª](#)
- Urbanístico. Planeamiento. Tramitación. [Artículo 30.4](#)
- Urbanístico. Planeamiento. Valoración. Aprovechamiento. [Artículo 30.2.2ª](#)

Cooperación (colaboración inter-administrativa)

- Área. Reserva. Patrimonio Público Suelo. [Artículo 73.6](#)
- Área de rehabilitación integrada. Delimitación. Efecto. [Artículo 145.a](#)
- Patrimonio Público Suelo. [Artículo 71.4](#)
- Principios. [Artículo 4](#)

Cuenta liquidación

- Definitiva. [Artículo 128](#)

Cultural o social

- Cesión. Ayuntamiento. Suelo urbanizable. Sectorizado. [Artículo 54.2.a](#)
- Estándar. [Artículo 17.1.2ª](#)

D**Densidad**

- Global. Estándar. [Artículo 17.1.1ª](#)
- Global. Ordenación estructural. [Artículo 10.1.A.d](#)
- Reforma. Interior. Estándar. [Artículo 17.5](#)

Deportivo

- Cesión. Ayuntamiento. Suelo urbanizable. Sectorizado. [Artículo 54.2.a](#)
- Estándar. [Artículo 17.1.2ª](#)

Derecho propiedad

- Contenido. Aprovechamiento. [Artículo 59.1](#)
- Delimitación. Fin. Actividad urbanística. [Artículo 3.1.d](#)

Derecho superficie

- Beneficio. Vivienda. Protegida. [Artículo 77.2](#)
- Concepto. [Artículo 77.1](#)
- Constitución. [Artículo 77.4](#)
- Régimen. [Artículo 77.3](#)

Desarrollo sostenible

- Fin. Actividad urbanística. [Artículo 3.1.a](#)
- Objeto. Ordenación. Urbanística. [Artículo 3.2.h](#)

Desarrollo urbano

- Preservación. Objeto. Plan General de Ordenación Urbanística. [Artículo 9.A.g](#)

Directriz

- Contenido. Norma Directoras Ordenación Urbanística. [Artículo 20.2.b](#)

Docente

- Cesión. Ayuntamiento. Suelo urbanizable. Sectorizado. [Artículo 54.2.a](#)
- Reserva. [Artículo 17.1.2ª](#)

Documento

- Instrumento. Planeamiento. [Artículo 19.1](#)
- Prescripción. Técnica. Finalidad. Norma Directora Ordenación Urbanística. [Artículo 21.3](#)
- Procedimiento. Expropiación. Tasación conjunta. [Artículo 162.1](#)

Dominio público

- Licencia. Acto. Particular. Sujeto. [Artículo 169.2](#)
- Natural. Clasificación. Suelo no urbanizable. [Artículo 46.1.a](#)
- Obtención. Expropiación. Supuesto. [Artículo 160.1.B](#)

Dotación y/o equipamiento.

- Actuación. Permitida. Planeamiento. [Artículo 52.1.B.e](#)

- Área de reparto. Suelo urbano. No consolidado. Exclusión. [Artículo 58.2](#)
- Certificación. Suficiencia. Plan de Sectorización. [Artículo 12.4.f](#)
- Coherencia. Funcionalidad. Accesibilidad. Objeto. Plan General de Ordenación Urbanística. [Artículo 9.E](#)
- Complementaria. Ordenación estructural. [Artículo 10.2.A.a](#)
- Deber. Ceder. [Artículo 51.1.C.d](#)
- Definición. Media dotacional. Plan General de Ordenación Urbanística. [Artículo 10.2.A.g](#)
- Dinero. Equivalente. [Artículo 36.2.a.5ª](#)
- Energía. Renovable. [Disposición adicional séptima](#).
- Energía. Renovable. Garantía. [Disposición adicional séptima, 2](#)
- Energía. Renovable. Licencia. [Disposición adicional séptima, 4](#)
- Establecimiento. Desarrollo. Definición. Ejecución. Protección. Objeto. Plan Especial. [Artículo 14.1.a](#)
- Estándar. [Artículo 17.1.2ª](#)
- Infracción. Tipo. Específico. Obra. Contra. Reserva. [Artículo 220](#)
- Localización. Estudio de Detalle. [Artículo 15.1.a](#)
- Mejora. Clasificación. Suelo urbano. No consolidado. [Artículo 45.2.B.c](#)
- No. Reducirse. Suprimirse. Afectar. Funcionalidad. Estudio de Detalle. [Artículo 15.2.c](#)
- Obra. Urbanización. [Artículo 130.3](#)
- Obtención. Expropiación. Supuesto. [Artículo 160.1.B](#)
- Obtención. Forma. [Artículo 139](#)
- Obtención. Reserva de aprovechamiento. [Artículo 63.1](#)
- Protección. Infracción. Muy. Grave. [Artículo 207.4.C.b](#)
- Plazo. Expropiación. Ocupación directa. [Artículo 140.1](#)
- Plazo. No. Rige. Ejercicio. Potestad. Protección legalidad urbanística. [Artículo 185.2.B.c](#)
- Proporcionalidad. Uso. Lucrativo. Objeto. Plan General de Ordenación Urbanística. [Artículo 9.D](#)
- Recuperación. Público. Actuación. Irregular. [Disposición adicional décima, 1](#)
- Reserva. Plan Parcial de Ordenación. [Artículo 13.3.c](#)
- Sistema general. Ordenación estructural. [Artículo 10.1.A.c](#)
- Sustitución. Económica. Media dotacional. Suelo urbano. No consolidado. [Artículo 55.3.a](#)

E

Edificabilidad

- Global. Área. Reforma. [Artículo 10.2.A.b](#)
- Global. Estándar. [Artículo 17.1.1ª](#)
- Global. Ordenación estructural. [Artículo 10.1.A.d](#)
- Mantenimiento. Objeto. Plan General de Ordenación Urbanística. [Artículo 9.B](#)
- Reforma. Interior. Estándar. [Artículo 17.5](#)

Edificación

- Conservación. Inspección Técnica Edificio (Informe Evaluación Edificio). [Artículo 156.1](#)
- Deber. Conservar. Incumplimiento. Ruina. Urbanística. [Artículo 156.3.A](#)
- Deber. Conservar. Salubridad. Seguridad. Ornato. [Artículo 155.1](#)
- Deber. Edificar. Conservar. [Artículo 51.1.A.a](#)
- Deficiente. Inadecuada. [Artículo 150.1](#)
- Ejecución. Planeamiento. [Artículo 148.1](#)
- Existe. Área de reparto. Exclusión. [Artículo 58.3](#)
- Incumplimiento. Plazo. Ejecución por sustitución. [Artículo 89.2](#)
- Infracción. Grave. Expropiación. Supuesto. [Artículo 160.1.D](#)
- Infracción. Grave. Contrario. Ordenación. Urbanística. [Artículo 207.3.d](#)
- Infracción. Grave. Contraviniendo. Sin. Licencia. Autorización. [Artículo 207.3.a](#)
- Infracción. Persona. Responsable. [Artículo 193.1](#)
- Intervención. Preventiva. Acto. Potestad. Administración. [Artículo 168.1.a](#)

- Legitimidad. Presupuesto. Ejecución. Circunstancia. [Artículo 168.3](#)
- Licencia. [Artículo 97.2](#)
- Licencia. Acto. Sujeto. [Artículo 169.1.d](#)
- Manifiestamente. Incompatible. Demolición. [Artículo 183.5](#)
- Ordenanza. [Artículo 10.2.A.a](#)
- Plazo. Incumplimiento. [Artículo 150.1](#)
- Plazo. Parcela. Solar. [Artículo 148.2](#)
- Plazo. Planeamiento. [Artículo 18.2.c](#)
- Previa. Simultanea. Urbanización. [Artículo 69.3](#)
- Regla. Situación. Fuera de ordenación. [Disposición adicional primera, 3](#)
- Requisito. [Artículo 149.1](#)
- Simultanea. Urbanización. [Artículo 149.1.b](#) y [Artículo 149.2](#)
- Simultanea. Urbanización. Suelo urbanizable. Ordenado. [Artículo 54.3](#)
- Simultanea. Urbanización. Suelo urbano. No consolidado. [Artículo 55.1](#)
- Suelo no urbanizable. Anterior. Ley 9/1075 (Texto Refundido 1976). [Disposición adicional decimotercera](#)
- Suelo no urbanizable. Permitida. Planeamiento. [Artículo 52.1.B](#)
- Suspensión. Medida. Cautelar. [Artículo 181.1](#)
- Unidad de ejecución. Obra. [Artículo 86.d](#)
- Vigilar. Investigar. Controlar. Fin. Inspección. [Artículo 179.4.b](#)

Ejecución

- Carácter. Público. Privado. [Artículo 86.a](#)
- Competencia. [Artículo 85.1](#)
- Condiciones. Objeto. Ordenación. Urbanística. [Artículo 3.2.d](#)
- Evaluación. Económica. Plan Parcial de Ordenación. [Artículo 13.3.f](#)
- Infracción. Grave. Incumplimiento. Deber. [Artículo 207.3.b](#)
- Organización. [Artículo 86.b](#)
- Particulares. Participación. [Artículo 85.1](#)
- Potestad. Administración. [Artículo 2.2.d](#)
- Plan de etapas. Plan Parcial de Ordenación. [Artículo 13.3.e](#)
- Previsión. Plan General de Ordenación Urbanística. [Artículo 10.2.A.f](#)
- Previsión. Plan de Sectorización. [Artículo 12.4.d](#)
- Sistema. Actuación. Privado. [Artículo 85.3](#)
- Sistema. Actuación. Público. [Artículo 85.2](#)
- Subsidiaria. Gasto. Multa. Coercitiva. [Artículo 158.2.b](#)
- Subsidiaria. Incumplimiento. Orden. Ejecución. [Artículo 158.2.a](#)
- Subsidiaria. Incumplimiento. Reposición realidad física. [Artículo 184.2](#)

Ejecución por sustitución

- Deber. Conservar. Incumplimiento. Orden de ejecución. [Artículo 158.2.c](#)
- Declaración. Registro Municipal Solares Edificaciones Ruinosas. [Artículo 150.1](#)
- Declaración. Ruina. Urbanística. [Artículo 157.5](#)
- Expropiación. Supuesto. [Artículo 160.1.G](#)
- Inscripción. Registro Propiedad. [Artículo 177.1.c](#)
- Incumplimiento. Plazo. Edificación. Rehabilitación. [Artículo 89.2](#)
- Licencia. Caducidad. [Artículo 173.3](#)
- Venta forzosa. Concurso. Plazo. [Artículo 151.1](#)

Ejecutividad

- Efecto. Aprobación. Planeamiento. [Artículo 34.1.d](#)

Empresa constructora

- Concepto. [Artículo 97ter.2](#)
- Infracción. Persona. Responsable. [Artículo 193.1.a](#) y [Artículo 193.2.b](#)

Empresa suministradora

- Infracción. Leve. Suministro. Sin. Licencia. Plazo. Provisional. [Artículo 207.2.a](#)
- Infracción. Persona. Responsable. [Artículo 193.3](#)
- Licencia. Contratación. Servicio. [Artículo 175](#)
- Traslado. Suspensión. Medida. Cautelar. [Artículo 181.2](#)
- Suministro. Suspensión. Licencia. [Artículo 189.4](#)

Empresa urbanizadora

- Adjudicación. Aprovechamiento. Sistema de cooperación. [Artículo 127.2.b](#)
- Concepto. [Artículo 97ter.1](#)
- Enajenación. Suelo. Edificable. Sistema de cooperación. [Artículo 127.2.a](#)
- Infracción. Persona. Responsable. [Artículo 193.1.a](#) y [Artículo 193.2.b](#)
- Incorporación. Junta de compensación. [Artículo 134.2](#)

Energía

- Eléctrica. Suministro. Requisito. Solar. [Artículo 148.4.b](#)

Entidad urbanística colaboradora

- Asociación. Administrativa. Cooperación. [Artículo 123.4](#)
- Concepto. [Artículo 111](#)
- Junta de compensación. [Artículo 134.1](#)

Entidad urbanística conservación

- Concepto. [Artículo 154.4](#)
- Deber. Conservar. Obligación. Propietario. [Artículo 153.3](#)
- Deber. Conservar. Obra. Urbanización. [Artículo 153.1](#)
- Obras. Urbanización. Conservación. Régimen. Transitorio. [Disposición transitoria sexta](#)

Escritura pública

- Parcelación. [Artículo 66.4](#)
- Parcelación. No. Presentación. [Artículo 66.5](#)
- Venta forzosa. [Artículo 151.5](#)

Espacio libre

- Deber. Ceder. [Artículo 51.1.C.d](#)
- Dinero. Equivalente. [Artículo 36.2.a.6ª](#)
- Estándar. [Artículo 17.1.2ª](#)
- Plazo. No. Rige. Ejercicio. Potestad. Protección legalidad urbanística. [Artículo 185.2.B.c](#)
- Sistema general. [Artículo 10.1.A.c.1](#)

Equidistribución (justa distribución de beneficios y cargas)

- Afección. Terreno. [Artículo 54.1.b](#)
- Aprovechamiento. Coste. [Artículo 49.2.a](#)
- Comunidad. Referencia. Actividad ejecución. [Artículo 86.c](#)
- Deber. [Artículo 51.1.C.f](#)
- Finalidad. Coeficiente. [Artículo 61.3](#)
- Fin. Actividad urbanística. [Artículo 3.1.f](#)
- Objeto. Reparcelación. [Artículo 100.2.b](#)

- Requisito. Firmeza. Simultanea. Urbanización. Edificación. Suelo urbano. No consolidado. [Artículo 55.1.a](#)
- Transferencia de aprovechamiento. Propietario. Convenio. [Artículo 62.4](#)
- Unidad de ejecución. Cumplimiento. [Artículo 105.1](#)

Equivalente económico

- Incorporación. Sustitución. Aprovechamiento. Patrimonio Público Suelo. [Artículo 72.c](#)
- Sustitución. Aprovechamiento. Suelo urbanizable. Ordenado. [Artículo 54.2.b](#) y [Artículo 54.2.b](#)
- Sustitución. Dotación. Aprovechamiento. Público. Actuación. Irregular. [Disposición adicional décima, 1](#)
- Sustitución. Dotación. Suelo urbano. No consolidado. [Artículo 55.3](#)

Estándar

- Exención. [Artículo 17.2](#)
- Ordenación. [Artículo 17.1](#)

Estatutos y bases de actuación

- Aprobación. Inicial. [Artículo 129.3](#)
- Aprobación. Inicial. Establecimiento. Sistema de compensación. [Artículo 131.2](#)
- Contenido. [Artículo 130.2.A](#)
- Reparcelación. Sujeción. Sistema de compensación. [Artículo 136.1](#)

Estudio de Detalle

- Actuación. Negada. [Artículo 15.2](#)
- Encuadre. Planeamiento. Desarrollo. [Artículo 7.1.b](#)
- Objeto. [Artículo 15.1](#)
- Presupuesto. Actividad de ejecución. Suelo urbanizable. Sectorizado. Suelo urbano. No consolidado. [Artículo 96.1.b](#)

Estudio económico financiero

- Documentación. Memoria. Instrumento. Planeamiento. [Artículo 19.1.a.3ª](#)

Estudio previo

- Planeamiento. Urbanístico. [Artículo 28](#)

Evacuación

- Agua. Residual. Requisito. Solar. [Artículo 148.4.c](#)

Expropiación

- Acta. Ocupación. Pago. [Artículo 165.2](#)
- Avenencia. Bonificación. [Artículo 166](#)
- Concesión. Actividad ejecución. [Artículo 90.2.c](#)
- Deber. Conservar. Incumplimiento. Orden de ejecución. Ejecución por sustitución. [Artículo 158.2.c](#)
- Declaración. Necesidad. Ocupación. [Artículo 160.2](#)
- Declaración. Utilidad. Publica. [Artículo 160.3](#)
- Dotación. Obtención. [Artículo 139.1.a](#) y [Artículo 139.1.b](#)
- Efecto. Plazo. [Artículo 140.2](#)
- Incumplimiento. Plazo. Edificación. Rehabilitación. [Artículo 89.2](#)
- Habilitación. Ejecución por sustitución. [Artículo 150.2](#)
- Liberación. [Artículo 121](#)
- Obtención. Dotación. Supuesto. [Artículo 160.1.B](#)
- Plazo. Dotación. [Artículo 140.1](#)
- Procedimiento. Fijación. Justiprecio. [Artículo 122](#) y [Artículo 161](#)

- Propietario. Adherido. Incumplimiento. Sistema de compensación. [Artículo 135.2.b](#)
- Propietario. No. Adherido. Sistema de compensación. [Artículo 135.1](#)
- Relación. Propietario. Establecer. Sistema de actuación. [Artículo 108.2.a](#)
- Reparcelación. Aplicación. Supletoria. [Artículo 101.2](#)
- Reserva de aprovechamiento. No procede. [Artículo 63.1.b](#)
- Reserva. Patrimonio Público Suelo. Delimitación. Efecto. [Artículo 73.5.a](#)
- Reversión. Terreno. [Artículo 167](#)
- Tanteo y retracto. [Artículo 79.3](#)
- Supuesto. [Artículo 160.1](#)
- Valor. Repercusión. Cuadro. Indicativo. [Artículo 64.2](#)

F

Finca

- Indivisible. Concepto. [Artículo 67](#)
- Regularización. Objeto. Reparcelación. [Artículo 100.2.a](#)
- Valor. Reparcelación. Resultante. [Artículo 102.1.c](#)

Formulación

- Planeamiento. Competencia. Consejería. [Artículo 31.2.A](#)
- Planeamiento. Competencia. Municipio. [Artículo 31.1.A](#)

Fuera ordenación

- Asimilable. [Artículo 34.1.b](#)
- Contratación. Servicio. Suministro. [Artículo 175.3](#)
- Efecto. Aprobación. Planeamiento. [Artículo 34.1.b](#)
- Inscripción. Registro Propiedad. [Artículo 177.1.b](#)
- Notario. Información. Situación. Urbanística. Autorización. Escritura pública. Propiedad. [Artículo 176.3](#)
- Previsión. Adaptación. Planeamiento. Expropiación. Supuesto. [Artículo 160.1.F](#)
- Situación. Legal. [Disposición adicional primera](#)

Función social

- Incumplimiento. Expropiación. Supuesto. [Artículo 160.1.E](#)
- Propiedad. Derecho. Clasificación. [Artículo 48](#)

Funcionario

- Infracción. Persona. Responsable. [Artículo 193.1.b](#)
- No. Advertido. Infracción. Persona. Responsable. [Artículo 193.2.a](#)

G

Gerencia urbanística

- Actividad ejecución. [Artículo 90.2.a](#)
- Ejercicio. Autoridad. [Artículo 91.4.b](#)
- Facultad. [Artículo 91.4](#)
- Objeto. [Artículo 91.1](#)
- Organización. [Artículo 91.2](#) y [Artículo 91.3](#)

Gestión

- Gasto. Sistema de cooperación. [Artículo 123.2](#)
- Gasto. Unidad de ejecución. Sistema de actuación. [Artículo 113.1.f](#)

Gestión directa

- Expropiación. [Artículo 90.1.b](#)
- Inspección. [Artículo 90.1.b](#)
- Intervención. [Artículo 90.1.b](#)
- Policía. [Artículo 90.1.b](#)
- Tramitación. Aprobación. Actividad ejecución. Planeamiento. [Artículo 90.1.a](#)
- Sanción. [Artículo 90.1.b](#)
- Sistema de cooperación. [Artículo 123.1.B.a](#)
- Sistema de expropiación. [Artículo 116.a](#)

Gestión indirecta

- Sistema de cooperación. [Artículo 123.1.B.b](#)
- Sistema de expropiación. [Artículo 116.b](#)
- Sistema de expropiación. Concesión. [Artículo 117](#)

H

Habitabilidad

- Deber. Conservar. Rehabilitar. Edificación. Construcción. Salubridad. Seguridad. Ornato. [Artículo 155.1](#)
- Obras. Fuera de ordenación. [Artículo 34.1.b](#)

Hábitat rural diseminado

- Actuación. Permitida. Planeamiento. [Artículo 52.1.B.c](#)
- Categoría. Suelo no urbanizable. [Artículo 46.2.d](#)
- Conservar. Proteger. Mejorar. Plan Especial. [Artículo 14.1.e](#)
- Identificación. Ámbito. Ordenación estructural. [Artículo 10.1.A.h](#)

I

Igualdad

- Fin. Actividad. Urbanística. [Artículo 3.1.h](#)
- Género. Objeto. Ordenación. Urbanística. [Artículo 3.2.i](#)

Indemnización

- Daño. Consecuencia. Infracción (sanción) urbanística. [Artículo 192.1.c](#)
- Gasto. Propietario. Unidad de ejecución. Sistema de actuación. [Artículo 113.1.g](#)
- Licencia. Solicitud. Suspensión. Antes. [Artículo 27.4](#)
- Licencia. Revocación. Disconforme. Nueva. Ordenación. Urbanística. [Artículo 174.b](#)
- Obra. Construcción. Instalación. Derecho. Sin. [Artículo 52.3](#)
- Ordenación. Urbanística. No. Procede. [Artículo 49.1](#)
- Reparcelación. Plantación. Construcción. Instalación. Uso. [Artículo 102.1.f](#)
- Sustitutoria. Reparcelación. Económica. [Artículo 103.2](#)

Información

- Pública. Convenio. Elección. Sistema de actuación. [Artículo 95.2.2ª](#)
- Pública. Norma Directora Ordenación Urbanística. [Artículo 22.1](#)
- Pública. Notificación. Identidad. Propietario. Documentación. Memoria. Instrumento. Planeamiento. [Artículo 19.1.a.6ª](#)
- Reparcelación. [101.1.c.1ª](#)
- Urbanística. Plano. Documento. Instrumento. Planeamiento. [Artículo 19.1.c](#)

Informática

- Acceso. Planeamiento. [Artículo 40.5](#)
- Tramitación. Planeamiento. [Artículo 32.6](#)

Informe incidencia territorial

- Contenido. [Disposición adicional octava](#)
- Tramite. [Artículo 32.1.2ª](#)

Infracción (sanción) urbanística

- Anulación. Acto. Legitimador. [Artículo 198](#)
- Beneficio. Económico. Exclusión. [Artículo 202](#)
- Beneficio. Económico. Incremento. Multa. [Artículo 202.1](#)
- Clase. Tipo. Básico. [Artículo 207](#)
- Concepto. [Artículo 191](#)
- Concurrente. Continuada. [Artículo 201](#)
- Concurrente. Continuada. Plan. Preconcebido. [Artículo 201.4](#)
- Concurrente. Continuada. Proporcionalidad. [Artículo 201.3](#)
- Concurrente. Continuada. Un. Hecho. Varias. Infracciones. [Artículo 201.5](#)
- Consecuencia. Legal. [Artículo 192](#)
- Coordinación. Restablecimiento orden jurídico. [Artículo 187](#)
- Graduación. Sanción. [Artículo 203](#)
- Grave. [Artículo 207.3](#)
- Grave. Expropiación. Supuesto. [Artículo 160.1.D](#)
- Competencia. Inicio. Resolver. [Artículo 195.1](#)
- Competencia. Instrucción. [Artículo 195.2](#)
- Incoación. Instrucción. Resolución. [Artículo 186.1](#)
- Incorporación. Patrimonio Público Suelo. [Artículo 72.d](#)
- Independiente. Restablecimiento orden jurídico. [Artículo 186.2](#)
- Intervención. Preventiva. Acto. Potestad. Administración. [Artículo 168.1.d](#)
- Leve. [Artículo 207.2](#)
- Medida. Accesorio. [Artículo 209](#)
- Medida. Accesorio. Plazo. Máximo. [Artículo 209.2](#)
- Medida. Accesorio. Sin. Efecto. [Artículo 209.3](#)
- Muy. Grave. [Artículo 207.4](#)
- Persona. Responsable. [Artículo 193](#)
- Persona. Jurídica. Responsable. Extinción. Autor. [Artículo 194.2](#)
- Persona. Jurídica. Responsable. Extinción. Socio. [Artículo 194.2](#)
- Persona. Responsable. Muerte. Extinción. [Artículo 194](#)
- Persona. Responsable. Muerte. Extinción. Exigencia. Beneficio. Ilícito. [Artículo 194.1](#)
- Potestad. Administración. [Artículo 2.2.g](#)
- Prescripción. [Artículo 211.1](#)
- Prescripción. Inicio. Cómputo. [Artículo 210.1](#)
- Procedimiento. [Artículo 196](#)
- Procedimiento. Plazo. Resolución. [Artículo 196.2](#)
- Régimen. Transitorio. [Disposición transitoria primera, 1.3ª](#)
- Sanción. [Artículo 208](#)
- Sanción. Circunstancia. Agravante. [Artículo 204](#)
- Sanción. Circunstancia. Atenuante. [Artículo 205](#)
- Sanción. Circunstancia. Mixta. [Artículo 204](#)
- Sanción. Compatibilidad. [Artículo 199](#)
- Sanción. Prescripción. [Artículo 211.2](#)
- Sanción. Prescripción. Inicio. Cómputo. [Artículo 210.1](#)
- Tipo. Específico. Actividad ejecución. [Artículo 216](#)

- Tipo. Específico. Acto. Uso. Suelo. [Artículo 221](#)
- Tipo. Específico. Conservación. Urbanización. Edificación. [Artículo 217](#)
- Tipo. Específico. Incidencia. Bien. Catalogado. [Artículo 224](#)
- Tipo. Específico. Incidencia. Bien. Valor. Natural. Paisajístico. [Artículo 225](#)
- Tipo. Específico. Inspección. Obstaculización. [Artículo 226](#)
- Tipo. Específico. Obra. Contra. Reserva. Dotación. [Artículo 220](#)
- Tipo. Específico. Obra. Contra. Ordenación. Urbanística. [Artículo 219](#)
- Tipo. Específico. Obra. Parcela. Solar. Edificable. [Artículo 218](#)
- Tipo. Específico. Utilización. Modificación. Uso. [Artículo 222](#)
- Tipo. Específico. Parcelación. Suelo no urbanizable. [Artículo 214](#)
- Tipo. Específico. Parcelación. Suelo urbanizable. [Artículo 213](#)
- Tipo. Específico. Parcelación. Suelo urbano. [Artículo 212](#)
- Tipo. Específico. Información. Publicidad. Obra. [Artículo 223](#)
- Tipo. Específico. Urbanización. [Artículo 215](#)
- Tipo. Específico. Inspección. Obstaculización. [Artículo 226](#)

Infraestructura

- Actuación. Permitida. Planeamiento. [Artículo 52.1.B.e](#)
- Certificación. Suficiencia. Plan de Sectorización. [Artículo 12.4.f](#)
- Establecimiento. Desarrollo. Definición. Ejecución. Protección. Objeto. Plan Especial. [Artículo 14.1.a](#)
- Ordenación estructural. Plan General de Ordenación Urbanística. [Artículo 10.1.Ac.2](#)
- Protección. Infracción. Muy. Grave. [Artículo 207.4.C.b](#)
- Plazo. No. Rige. Ejercicio. Potestad. Protección legalidad urbanística. [Artículo 185.2.B.c](#)
- Procedimiento. Armonización. Exención. Licencia urbanística. [Artículo 170.2.a](#)
- Trazado. Característica. Plan Parcial de Ordenación. [Artículo 13.3](#)

Iniciativa privada

- Consortio. Participación. [Artículo 93.2](#)
- Gestión. Actividad urbanística. [Artículo 5.1](#)
- Justificación. Viabilidad. Técnica. Económica. Documentación. Memoria. Instrumento. Planeamiento. [Artículo 19.1.a.3ª](#)
- Transformación. Suelo urbanizable. Sectorizado. [Artículo 50.D](#)

Innovación

- Modificación. Concepto. Planeamiento. [Artículo 38.1](#)
- Planeamiento. Procedimiento. [Artículo 36.1](#)
- Planeamiento. Regla. Particulares. Ordenación. Documentación. Procedimiento. [Artículo 36.2](#)
- Revisión. Concepto. Planeamiento. [Artículo 37.1](#)

Inspección

- Acta. [Artículo 180.2](#)
- Concepto. [Artículo 179.1](#)
- Infracción. Tipo. Específico. Obstaculizar. [Artículo 226](#)
- Inspector. Agente. Autoridad. Autonomía. [Artículo 179.3](#)
- Intervención. Preventiva. Acto. Potestad. Administración. [Artículo 168.1.b](#)
- Fines. [Artículo 179.4](#)
- Función. Asesorar. Controlar. [Artículo 179.4.f](#)
- Libro. Acta. Visita. [Artículo 180.3](#)
- Medida. Cautelar. [Artículo 179.4.d](#) y [Artículo 179.4.e](#)
- Obstaculizar. [Artículo 179.3](#)
- Obstaculizar. Infracción. Grave. [Artículo 207.3.c](#)
- Visita. [Artículo 180.1](#)

Inspección Técnica Edificio (Informe Evaluación Edificio)

- Concepto. [Artículo 156](#)
- Informe. Técnico. Contenido. [Artículo 156.2](#)
- Orden. Práctica. [Artículo 156.2](#)

Interés general

- Aprovechamiento. Subsuelo. [Artículo 49.3](#)
- Fin. Actividad. Urbanística. [Artículo 3.1c](#)
- Ordenación. Urbanística. [Artículo 3.2.a](#)

Interés social. Interés público. Utilidad pública

- Actuación. Tipo. Actividad. Suelo no urbanizable. Finalidad. Norma Directora Ordenación Urbanística. [Artículo 21.4](#)
- Atender. Demanda. Uso. Objeto. Plan General de Ordenación Urbanística. [Artículo 9.C](#)
- Bien. Patrimonio Público Suelo. Destino. [Artículo 75.1.b](#)
- Declaración. Expropiación. [Artículo 160.3](#)
- Delimitación. Área. Reserva. Patrimonio Público Suelo. Efectos. [Artículo 73.5.a](#)
- Efecto. Aprobación. Planeamiento. [Artículo 34.1](#)
- Excepcional. Urgente. Exención. Licencia urbanística. [Artículo 170.3](#)
- Fin. Actividad. Urbanística. [Artículo 3.1](#)
- Incidencia. Ordenación territorial. [Artículo 42.6](#)
- Ingreso. Patrimonio Público Suelo. Destino. Actuación. [Artículo 75.2.d](#)
- Vivienda. Protegida. Efecto. Aprobación. Plan. Declaración. [Disposición adicional sexta](#)
- Suelo no urbanizable. [Artículo 52.1.C](#)
- Suelo no urbanizable. Concepto. [Artículo 42.1](#)
- Suelo no urbanizable. Licencia. Previo. Proyecto actuación. Plan Especial. Suelo no urbanizable. [Artículo 172.3ª](#)
- Suelo no urbanizable. No. Consideración. [Artículo 42.2](#)
- Suelo no urbanizable. Plan Especial. [Artículo 42.3](#)
- Suelo no urbanizable. Proyecto actuación. [Artículo 42.3](#)
- Suelo urbanizable. [Artículo 53.2](#)

Intervención

- Acto. Edificación. Construcción. Uso. Potestad. Administración. [Artículo 168.1.a](#)

Intervención mercado de suelo

- Condición. Intervención. Objeto. Ordenación urbanística. [Artículo 3.2.e](#)
- Potestad. Administración. [Artículo 2.2.e](#)

J

Jardín

- Cesión. Ayuntamiento. Suelo urbanizable. Sectorizado. [Artículo 54.2.a](#)
- Gasto. Urbanización. Unidad de ejecución. [Artículo 113.1.d](#)
- Protección. Infracción. Muy. Grave. [Artículo 207.4.C.b](#)
- Plazo. No. Rige. Ejercicio. Potestad. Protección legalidad urbanística. [Artículo 185.2.B.c](#)
- Reserva. Sector. [Artículo 17.1.2ª](#)
- Sistema general. [Artículo 10.1.A.c.1](#)

Junta de compensación

- Acuerdo. Recurso. [Artículo 135.5](#)

- Aprobación. Reparcelación. [Artículo 136.2](#)
- Concepto. [Artículo 134](#)
- Constitución. [Artículo 129.1](#)
- Empresa urbanizadora. Relación. [Artículo 97ter.1](#)
- No. Constitución. [Artículo 135.3](#)
- Representante. Ayuntamiento. [Artículo 135.4](#)

Justiprecio

- Criterio. Legislación. General. Sistema de expropiación. [Artículo 120.1](#)
- Especie. Pago. Sistema de expropiación. [Artículo 120.2](#) y [Artículo 166.2](#)
- Procedimiento. Fijación. [Artículo 122](#)

K

L

Legalización

- Denegada. Adopción. Medida. Reposición realidad física. [Artículo 183.1.b](#)
- Improcedencia. Adopción. Medida. Reposición realidad física. [Artículo 183.1.c](#)
- Sanción. Medida. Accesorio. Sin. Efecto. [Artículo 209.3](#)

Legislación

- Supletoria. [Disposición transitoria novena](#)

Licencia urbanística

- Anulación. Sanción. Acto. Legitimador. [Artículo 198.1](#)
- Acreditación. Contratación. Empresa suministradora. [Artículo 175.1](#)
- Acto. No. Sujeto. Orden de ejecución. [Artículo 169.3](#)
- Acto. No. Sujeto. Promovido. Ayuntamiento. [Artículo 169.4](#)
- Acto. No. Sujeto. Ruina. Física. Inminente. [Artículo 169.1.d](#)
- Acto. Promovido. Administración. Pública. Exención. [Artículo 170.2](#)
- Acto. Promovido. Administración. Pública. Sujeto. [Artículo 170.1](#)
- Acto. Sujeto. [Artículo 169.1](#)
- Anulación. Infracción. Prescripción. Inicio. Cómputo. [Artículo 210.1](#)
- Autorización. Extinción. [Artículo 173.3](#)
- Caducidad. [Artículo 173.3](#)
- Comienzo. Obra. [Artículo 172.5ª](#)
- Compensación monetaria sustitutiva. [Artículo 64.1](#)
- Competencia. [Artículo 171](#)
- Contraviniendo. Sin. Restablecimiento orden jurídico. [Artículo 182.1](#)
- Disconforme. Nueva. Ordenación. Urbanística. [Artículo 174](#)
- Eficacia. Temporal. [Artículo 173.1](#)
- Inexibilidad. [Disposición adicional decimocuarta](#)
- Nula. Contra. Ordenación. Urbanística. [Artículo 169.5](#)
- Otorgada. Previsión. Legal. [Artículo 172.4ª](#)
- Obra nueva. Declaración. Aportación. [Artículo 176.1.a](#)
- Parcelación. Caducidad. [Artículo 66.5](#)
- Procedimiento. [Artículo 172](#)
- Procedimiento. Informe. Autorización. Previa. [Artículo 172.2ª](#)
- Procedimiento. Informe. Jurídico. Técnico. [Artículo 172.4ª](#)
- Procedimiento. Previo. Proyecto actuación. Plan Especial. Suelo no urbanizable. [Artículo 172.3ª](#)
- Prórroga. [Artículo 173.2](#)

- Resolución. Expresa. Motivada. [Artículo 172.6ª](#)
- Resolución. Expresa. Plazo. [Artículo 172.5ª](#)
- Resolución. Silencio. [Artículo 172.5ª](#)
- Revisión. [Artículo 190.1](#)
- Revisión. Inscripción. Registro Propiedad. [Artículo 177.1.h](#)
- Revocación. Disconforme. Nueva. Ordenación. Urbanística. [Artículo 174.b](#)
- Sentencia. Nulidad. Inscripción. Registro Propiedad. [Artículo 177.1.i](#)
- Suelo. Dominio público. [Artículo 169.2](#)
- Suspensión. [Artículo 189.1](#)
- Suspensión. Inscripción. Registro Propiedad. [Artículo 177.1.g](#)

Litoral

- Clasificación. Suelo no urbanizable. [Artículo 46.1.d](#)
- Normativa. Protección. Ordenación estructural. [Artículo 10.1.A.i](#)
- Plazo. No. Rige. Ejercicio. Potestad. Protección legalidad urbanística. [Artículo 185.2.B.a](#)
- Protección. Infracción. Muy. Grave. [Artículo 207.4.C.a](#)
- Protección. Objeto. Ordenación. Urbanística. [Artículo 3.2.g](#)
- Protección. Tratamiento. Adecuado. Objeto. Plan General de Ordenación Urbanística. [Artículo 9.A.f](#)
- Reserva. Dotación. Tratamiento. [Artículo 17.7](#)

M

Medida compensatoria

- Mantenimiento. Proporcionalidad. Calidad. Dotación. Innovación. Planeamiento. [Artículo 36.2.a.2ª](#)
- Pago. Dinero. Cesión. Proporcionalidad. Dotación. [Artículo 139.2](#)

Media dotacional

- Pago. Dinero. Cesión. Proporcionalidad. Dotación. [Artículo 139.2](#)
- Proporción. Suelo urbano. No consolidado. [Artículo 55.3.a](#)

Memoria

- Documento. Instrumento. Planeamiento. [Artículo 19.1.a](#)
- Documento. Proyecto urbanización. [Artículo 98.3](#)

Mercado

- Inmobiliario. Intervención. Delimitación. Área. Tanteo y retracto. Objeto. [Artículo 78.1](#)
- Suelo. Intervención. Finalidad. Patrimonio Público de Suelo. [Artículo 69.1.c](#)

Ministerio Fiscal

- Dar. Cuenta. Incumplimiento. Medida. Cautelar. [Artículo 181.4](#)
- Propietario. Desconocido. Ocupación directa. [Artículo 141.2.c](#)
- Responsabilidad. Penal. Infracción. [Artículo 195.4](#)

Modificación

- Actualización. Planeamiento. [Artículo 38.4](#)
- Concepto. Planeamiento. [Artículo 38.1](#)

Multa

- Actualización. [Disposición adicional segunda](#)
- Carácter. Independiente. [Artículo 200](#)
- Coercitiva. Incumplimiento. Medida. Cautelar. [Artículo 181.4](#)
- Coercitiva. Incumplimiento. Orden de ejecución. [Artículo 158.2.b](#)

- Coercitiva. Incumplimiento. Orden de ejecución. Reposición realidad física. [Artículo 184.1](#)
- Coercitiva. No. Legalización. [Artículo 182.4](#)
- Incremento. Sanción. Beneficio. Económico. [Artículo 202.1](#)
- Incumplimiento. Restablecimiento orden jurídico. [Artículo 182.3](#)
- Pago. Persona. Jurídica. [Artículo 193.4](#)
- Sanción. [Artículo 208](#)
- Sanción. Destino. [Artículo 197](#)
- Sanción. Infracción. Grave. [Artículo 208.3.b](#)
- Sanción. Infracción. Leve. [Artículo 208.3.a](#)
- Sanción. Infracción. Muy. Grave. [Artículo 208.3.c](#)
- Sanción. Legalización. Reducción. [Artículo 208.2](#)
- Sanción. Reposición realidad física. Reducción. [Artículo 183.4](#)

Municipio

- Actuación. Manifiestamente. Incompatible. Disponer. Demolición. [Artículo 183.5](#)
- Competencia. Incumplimiento. [Artículo 31.4](#)
- Función. Inspección. [Artículo 179.2](#)
- Planeamiento. Competencia. [Artículo 31.1](#)
- Relevancia territorial. Ordenación estructural. [Artículo 10.1.B](#)
- Relevancia territorial. Régimen. Transitorio. [Disposición transitoria octava](#)
- Sin. Planeamiento. Régimen. Transitorio. [Disposición transitoria séptima](#)
- Suspensión. Medida. Cautelar. Comunicación. Comunidad Autónoma. [Artículo 188.2](#)
- Suspensión. Vigencia. Planeamiento. [Artículo 35.3](#)

N

Norma aplicación directa

- Suelo no urbanizable. Regla. [Artículo 57.1](#)
- Suelo urbano. Regla. [Artículo 57.2](#)

Norma Directora Ordenación Urbanística

- Aprobación. [Artículo 22](#)
- Concepto. [Artículo 20.1](#)
- Contenido. [Artículo 20.2](#)
- Finalidad. [Artículo 21](#)
- Finalidad. Modulación. Determinación. Plan General de Ordenación Urbanística. [Artículo 21.2](#)
- Encuadre. Instrumento. Completa. Ordenación. Urbanística. [Artículo 7.2](#)
- Recomendación. Contenido. Documentación. Instrumento. Planeamiento. [Artículo 19.4](#)

Norma subsidiaria planeamiento

- Régimen. Transitorio. [Disposición transitoria primera](#), [3](#), [Disposición transitoria cuarta](#), [3](#) y [Disposición transitoria quinta](#)

Norma urbanística

- Documento. Instrumento. Planeamiento. [Artículo 19.1.b](#)
- Sustantiva. Contenido. Norma Directora Ordenación Urbanística. [Artículo 20.2](#)

Notario

- Acta. Declaración. Obra nueva. En. Construcción. [Artículo 176.2](#)
- Escritura pública. Remisión. Administración. [Artículo 176.3](#)
- Información. Situación. Urbanística. Autorización. Escritura pública. Propiedad. [Artículo 176.3](#)
- Parcelación. [Artículo 66.4](#)

-Parcelación. Escritura pública. Enviar. Ayuntamiento. [Artículo 66.6](#)

Notificación

-Procedimiento. Tasación conjunta. Expropiación. [Artículo 162.4](#)

N

O

Obligatoriedad

-Efecto. Aprobación. Planeamiento. [Artículo 34.1.c](#)

Obra

-Comienzo. Licencia urbanística. [Artículo 172.5ª](#)

-Información. Publicidad. [Artículo 178](#)

-Infracción. Tipo. Específico. Información. Publicidad. [Artículo 223](#)

-Manifiestamente. Incompatible. Adopción. Medida. Reposición realidad física. [Artículo 183.1.a](#)

-Urbanización. Conservación. Régimen. Transitorio. [Disposición transitoria sexta](#)

Obra nueva

-Declaración. [Artículo 176.1](#)

-Declaración. En. Construcción. [Artículo 176.2](#)

-Declaración. Finalización. [Artículo 176.1.b](#)

Obra pública ordinaria

-Actividad ejecución. [Artículo 86.d](#)

-Actuación. Área de rehabilitación integrada. [Artículo 147.b](#)

-Aprobación. Expropiación. Supuesto. [Artículo 160.1.GH](#)

-Concepto. [Artículo 143.1](#)

-Cuota. Urbanización. [Artículo 143.3](#)

-Licencia urbanística. Exención. [Artículo 170.2.a](#)

-Obtención. Suelo. [Artículo 143.2](#)

Ocupación

-Licencia urbanística. Acto. Sujeto. [Artículo 169.1.e](#)

-Licencia urbanística. Concesión. Requisito. Finalización. Urbanización. Suelo urbano. No consolidado. [Artículo 55.1.e](#)

-Licencia urbanística. Contratación. Definitiva. Servicio. Suministro. [Artículo 175.2](#)

-Necesidad. Efecto. Aprobación. Planeamiento. [Artículo 34.1.e](#)

-Necesidad. Urgencia. Declaración. Tasación conjunta. [Artículo 163.1](#)

-Necesidad. Urgencia. Declaración. Tasación individual. [Artículo 164.2](#)

-Suspensión. Licencia urbanística. [Artículo 189.4](#)

Ocupación directa

-Acuerdo. Propietario. [Artículo 141.1](#)

-Concepto. [Artículo 141.1](#)

-Dotación. Obtención. [Artículo 139.1.a](#) y [Artículo 139.1.b](#)

-Efecto. Plazo. [Artículo 140.2](#)

-Indemnización. Ocupación. Temporal. [Artículo 142.1](#)

-Plazo. Dotación. [Artículo 140.1](#)

-Plazo. Ocupación. Temporal. [Artículo 142.2](#)

-Regla. [Artículo 141.2](#)

Orden ejecución

- Anulación. Sanción. Acto. Legitimador. [Artículo 198.1](#)
- Adopción. Medida. Reposición realidad física. [Artículo 183.2](#)
- Conservar. Mejorar. Edificio. Construcción. [Artículo 158.1](#)
- Contraviniendo. Sin. Restablecimiento orden jurídico. [Artículo 182.1](#)
- Deber. Conservar. Rehabilitar. Edificación. Construcción. [Artículo 155.1](#)
- Incumplimiento. Medida. [Artículo 158.2](#)
- Incumplimiento. Reposición realidad física. [Artículo 184](#)
- Nulo. Contra. Ordenación. Urbanística. [Artículo 169.5](#)
- Rebasar. Contenido normal deber conservar. Obligación. Entidad. [Artículo 155.5](#)
- Sentencia. Nulidad. Inscripción. Registro Propiedad. [Artículo 177.1.i](#)
- Suspensión. [Artículo 189.1](#)
- Suspensión. Inscripción. Registro Propiedad. [Artículo 177.1.g](#)
- Revisión. [Artículo 190.1](#)
- Revisión. Inscripción. Registro Propiedad. [Artículo 177.1.h](#)

Ordenación

- Modelo. Finalidad. Norma Directora Ordenación Urbanística. [Artículo 21.1.b](#)
- Requisito. Calidad. Finalidad. Norma Directora Ordenación Urbanística. [Artículo 21.1](#)
- Vigente. Alteración. Resumen ejecutivo. Contenido. [Artículo 19.3](#)
- Urbanística. Desarrollo. Anomalía. Denunciar. Fin. Inspección. [Artículo 179.4.c](#)
- Urbanística. Legitimidad. Presupuesto. Ejecución. Circunstancia. [Artículo 168.3.a](#)
- Urbanística. Obra. Contra. Infracción. Tipo. Específico. [Artículo 219](#)
- Urbanística. Plano. Documento. Instrumento. Planeamiento. [Artículo 19.1.c](#)
- Urbanística. Velar. Fin. Inspección. [Artículo 179.4.a](#)

Ordenación estructural

- Plan General de Ordenación Urbanística. [Artículo 10.1](#)
- Plazo. No. Rige. Ejercicio. Potestad. Protección legalidad urbanística. [Artículo 185.2.B.c](#)
- Protección. Infracción. Muy. Grave. [Artículo 207.4.C.d](#)

Ordenación pormenorizada o detallada

- Edificación. Requisito. [Artículo 149.1.a](#)
- Plan General de Ordenación Urbanística. [Artículo 10.2](#)
- Plan Parcial de Ordenación. [Artículo 13.1](#) y [Artículo 13.3](#)
- Plazo. Ejecución. Planeamiento. [Artículo 18.2.a](#)
- Potestativa. Modificación. Plan Especial. [Artículo 14.3](#)
- Potestativa. Modificación. Plan Parcial de Ordenación. [Artículo 13.1.a](#) y [Artículo 13.1.b](#)

Ordenación territorial

- Marco. Ordenación. Urbanística. [Artículo 3.2](#)

Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización

- Aprobación. [Artículo 25](#)
- Concepto. [Artículo 23](#)
- Documentación. Norma urbanística. Instrumento. Planeamiento. [Artículo 19.1.b](#)
- Edificación. [Artículo 10.2.A.a](#)
- Encuadre. Complementar. Ordenación. Urbanística. [Artículo 7.2](#)
- Objeto. Edificación. [Artículo 24.1](#)
- Objeto. Urbanización. [Artículo 24.2](#)
- Proyecto urbanización. [Artículo 99.1](#)

Órgano

- Administrativo. Miembro. Infracción. Persona. Responsable. [Artículo 193.1.b](#)
- Administrativo. Miembro. Titular. Licencia. Sin. Informe. Infracción. Persona. Responsable. [Artículo 193.2.a](#)

P

Paralización

- Acto. Edificación. Licencia. Disconforme. Nueva. Ordenación. Urbanística. [Artículo 174.a](#)

Parcela

- Afección. Cargas. Reparcelación. Efecto. [Artículo 102.2.c](#)
- Edificación. Plazo. [Artículo 148.2](#)
- Indivisible. [Artículo 67](#)
- Indivisible. Edificación Vinculada. [Artículo 67.d](#)
- Mínima. Planeamiento. [Artículo 67.a](#)
- Subrogación. Reparcelación. Efecto. Nueva. Antigua. [Artículo 102.2.b](#)

Parcelación (segregación)

- Acto. Revelador. [Artículo 66.2](#)
- Competencia. Comunidad Autónoma. Protección. Ordenación. Urbanística. Suelo no urbanizable. [Artículo 188.1.b](#)
- Infracción. Grave. Contrario. Ordenación. Urbanística. [Artículo 207.3.d](#)
- Infracción. Grave. Contraviniendo. Sin. Licencia. Autorización. [Artículo 207.3.a](#)
- Infracción. Suelo no urbanizable. Tipo. Específico. [Artículo 214](#)
- Infracción. Suelo urbanizable. Tipo. Específico. [Artículo 213](#)
- Infracción. Suelo urbano. Tipo. Específico. [Artículo 212](#)
- Infracción. Urbanística. Grave. Expropiación. Supuesto. [Artículo 160.1.D](#)
- Innecesariedad. Declaración. [Artículo 66.4](#)
- Incremento. Sanción. Beneficio. Económico. [Artículo 202.1](#)
- Licencia. [Artículo 66.4](#)
- Licencia. Acto. Sujeto. [Artículo 169.1.a](#)
- Licencia. Caducidad. [Artículo 66.5](#)
- Legitimidad. Presupuesto. Ejecución. Circunstancia. [Artículo 168.3](#)
- Plazo. No. Rige. Ejercicio. Potestad. Protección legalidad urbanística. Suelo no urbanizable. [Artículo 185.2.A](#)
- Régimen. [Artículo 68](#)
- Suelo no urbanizable. Permitida. Planeamiento. [Artículo 52.1.B](#)
- Suspensión. Medida. Cautelar. [Artículo 181.1](#)
- Urbanística. Concepto. [Artículo 66.1](#)
- Urbanística. Infracción. Persona. Responsable. [Artículo 193.1](#)
- Urbanística. Suelo no urbanizable. Infracción. Urbanística. Muy. Grave. [Artículo 207.4.A](#)

Parque

- Cesión. Ayuntamiento. Suelo urbanizable. Sectorizado. [Artículo 54.2.a](#)
- Plazo. No. Rige. Ejercicio. Potestad. Protección legalidad urbanística. [Artículo 185.2.B.c](#)
- Protección. Infracción. Muy. Grave. [Artículo 207.4.C.b](#)
- Reserva. Sector. [Artículo 17.1.2ª](#)
- Sistema general. [Artículo 10.1.A.c.1](#)

Participación ciudadana

- Avance. Instrumento. Planeamiento. [Artículo 29.2](#)
- Concepto. [Artículo 6.1](#)
- Promover. Planeamiento. [Artículo 39.3](#)
- Medida. Fomento. Documentación. Memoria. Instrumento. Planeamiento. [Artículo 19.1.a.4ª](#)
- Resumen ejecutivo. Documento. Instrumento. Planeamiento. [Artículo 19.3](#)

Patrimonio histórico, artístico y cultural

- Arqueológico. Aprovechamiento. Subsuelo. [Artículo 49.3](#)
- Conservación. Protección. Plan Especial. [Artículo 14.1.b](#)
- Infracción. Tipo. Específico. Incidencia. [Artículo 224](#)
- Norma aplicación directa. No. Demolición. [Artículo 57.2.2ª](#)
- Protección. Objeto. Ordenación. Urbanística. [Artículo 3.2.f](#)

Patrimonio Público de Suelo

- Aprovechamiento. Convenio. Planeamiento. [Artículo 30.2.2ª](#)
- Bien. Cesión. [Artículo 76.b](#) y [Artículo 76.c](#)
- Bien. Destino. [Artículo 75.1](#)
- Bien. Enajenación. [Artículo 76.a](#) y [Artículo 76.d](#)
- Bien. Integrante. [Artículo 72](#)
- Concurso. Venta forzosa. Diferencia. Precio. Convocatoria. Adjudicación. [Artículo 151.3](#)
- Constitución. Formación. Objeto. Ordenación. Urbanística. [Artículo 3.2.e](#)
- Clases. [Artículo 69.1](#)
- Clases. Autonómico. Municipal. [Artículo 69.1](#)
- Establecimiento. Reserva. Plan Especial. [Artículo 14.1.g](#)
- Finalidad. [Artículo 69.1](#)
- Gerencia urbanística. Gestión. [Artículo 91.4.c](#)
- Gestión. [Artículo 71.1](#)
- Gestión. Ingreso. Destino. [Artículo 75.2.b](#)
- Gestión indirecta. [Artículo 71.2](#)
- Incorporación. Bien. Administración. [Artículo 72.a](#)
- Incorporación. Cesión. Metálico. [Artículo 72.c](#)
- Incorporación. Cesión. Terreno. Construcción Aprovechamiento. [72.b](#)
- Incorporación. Gestión. Bien. [Artículo 72.f](#)
- Incorporación. Prestación compensatoria. Suelo no urbanizable. [Artículo 72.d](#)
- Incorporación. Sanción. Infracción (sanción) urbanística. [Artículo 72.d](#)
- Incorporación. Tanteo y retracto. [Artículo 72.e](#)
- Incremento. Delimitación. Área. Tanteo y retracto. Objeto. [Artículo 78.1](#)
- Independiente. Separado. [Artículo 70.1](#)
- Ingreso. Conservación. Ampliación. [Artículo 71.1](#)
- Ingreso. Destino. [Artículo 75.2](#)
- Multa. Sanción. Destino. [Artículo 197.2](#)
- Obtención. Expropiación. Supuesto. [Artículo 160.1.C](#)
- Registro. [Artículo 70.2](#)
- Reserva. Terreno. [Artículo 73](#)
- Sustitución. Sistema de compensación. Gestión. Directa. [Artículo 109.4.b](#)
- Valor. Repercusión. Cuadro. Indicativo. [Artículo 64.2](#)

Persona

- Jurídica. Entidad. UTE. Infracción (sanción) urbanística. Responsable. [Artículo 193.4](#) y [Artículo 193.5](#)
- Responsable. Infracción (sanción) urbanística. [Artículo 193](#)
- Responsable. Infracción (sanción) urbanística. Muerte. Extinción. [Artículo 194](#)

Plan de Etapas

-Previsión. Programación. Memoria. Documentación. Plan. [Artículo 19.1.a.3ª](#)

Plan de Ordenación del Territorio

-Consecuencia. Entrada. Vigor. Planeamiento. [Artículo 35.4](#)
-Protección. Clasificación. Suelo no urbanizable. [Artículo 46.e](#)
-Reserva. Patrimonio Público Suelo. [Artículo 73.1](#)
-Subregional. Medida. Cautelar. Eficacia. [Disposición adicional quinta](#)

Plan de Ordenación Intermunicipal

-Coeficiente. [Artículo 61.1](#)
-Concepto. Objeto. [Artículo 11.1](#)
-Contenido. [Artículo 11.3](#)
-Encuadre. Planeamiento. General. [Artículo 7.1.a](#)
-Formulación. [Artículo 11.2](#)
-Presupuesto. Actividad de ejecución. Suelo urbano. Consolidado. [Artículo 96.1.a](#)

Plan Especial

-Actividad de ejecución. Varios. Municipio. Exención. Licencia urbanística. [Artículo 170.2.b](#)
-Área de reparto. Ajuste. [Artículo 58.3](#)
-Encuadre. Planeamiento. Desarrollo. [Artículo 7.1.b](#)
-Objeto. [Artículo 14.1](#)
-Presupuesto. Actividad de ejecución. Sistema general. [Artículo 96.1.d](#)
-Presupuesto. Actividad de ejecución. Suelo urbanizable. Sectorizado. Suelo urbano. No consolidado. [Artículo 96.1.b](#)
-Suelo no urbanizable. Actuación. Interés social. Interés público. Utilidad pública. Procedencia. [Artículo 42.4](#)
-Suelo no urbanizable. Licencia. Previo. Vivienda. Unifamiliar. Actuación. Interés social. Interés público. Utilidad pública. [Artículo 172.3ª](#)

Plan General de Ordenación Urbanística

-Área de reparto. Ajuste. [Artículo 58.3](#)
-Avance. Preceptivo. [Artículo 29.1](#)
-Coeficiente. [Artículo 61.1](#) y [Artículo 61.2](#)
-Concepto. [Artículo 8](#)
-Encuadre. Planeamiento. General. [Artículo 7.1.a](#)
-Informe incidencia territorial. Contenido. [Disposición adicional octava](#)
-Licencia. Acto. Sujeto. Determinar. [Artículo 169.1.g](#)
-Objeto. [Artículo 9](#)
-Ordenación estructural. [Artículo 10.1](#)
-Ordenación pormenorizada o detallada. Preceptiva. Potestativa [Artículo 10.2](#)
-Plazo. Edificación. Solar. [Artículo 18.2.c](#)
-Plazo. Ordenación pormenorizada o detallada. Área. Sector. [Artículo 18.2.a](#)
-Presupuesto. Actividad de ejecución. Suelo urbano. Consolidado. [Artículo 96.1.a](#)
-Programación. [Artículo 10.3](#)
-Revisión. Circunstancia. [Artículo 10.3](#)
-Reserva. Patrimonio Público Suelo. [Artículo 73.1](#)
-Vivienda protegida. Reservas. Plazo. Inicio. Terminación. [Artículo 18.3.c](#)

Plan Incidencia Ordenación Territorio

-Área. Reserva. Delimitación. [Artículo 73.1](#)

Plan Parcial de Ordenación

- Ámbito. [Artículo 13.2](#)
- Área de reparto. Ajuste. [Artículo 58.3](#)
- Coeficiente. [Artículo 61.2](#)
- Determinaciones. [Artículo 13.3](#)
- Encuadre. Planeamiento. Desarrollo. [Artículo 7.1.b](#)
- Objeto. [Artículo 13.1](#)
- Presupuesto. Actividad de ejecución. Suelo urbanizable. No sectorizado. [Artículo 96.1.c](#)
- Presupuesto. Actividad de ejecución. Suelo urbanizable. Sectorizado. Suelo Urbano. No consolidado. [Artículo 96.1.b](#)

Plan Sectorización

- Coeficiente. [Artículo 61.1](#) y [Artículo 61.2](#)
- Contenido. [Artículo 12.4](#)
- Concepto. Objeto. [Artículo 12.1](#)
- Encuadre. Planeamiento. General. [Artículo 7.1.a](#)
- Derecho. Suelo urbanizable. No sectorizado. Transformación. [Artículo 50.C](#)
- Ordenación. Valoración. [Artículo 12.3](#)
- Plazo Edificación. Solar. [Artículo 18.3.b](#)
- Plazo. Ordenación pormenorizada o detallada. Área. Sector. [Artículo 18.3.b](#)
- Presupuesto. Actividad de ejecución. Suelo urbanizable. No sectorizado. [Artículo 96.1.c](#)

Planeamiento

- Acceso. [Artículo 40.5](#)
- Adaptación. Régimen. Transitorio. [Disposición transitoria segunda, 2](#)
- Aprobación definitiva. [Artículo 33](#)
- Aprobación definitiva. Decisión. [Artículo 33.1](#)
- Aprobación definitiva. Efecto. [Artículo 34](#)
- Aprobación. Proporcionalidad. Dotación. Pago. Dinero. Cesión. [Artículo 139.2](#)
- Coeficiente. Concreción. Ordenación. Detallada. [Artículo 61.5](#)
- Delimitación. Área de rehabilitación integrada. [Artículo 144](#)
- Ejecución. Finalidad. Patrimonio Público de Suelo. [Artículo 69.1.b](#)
- Formular. Ejecutar. Sustitución. Sistema de compensación. Sistema de cooperación. [Artículo 125.3.c](#)
- Ordenación pormenorizada o detallada. Tramitación. Simultánea. Iniciativa. Sistema de compensación. [Artículo 130.6](#)
- Plazo. Aprobación definitiva. [Artículo 32.4](#)
- Régimen. Transitorio. [Disposición transitoria segunda](#), [Disposición transitoria cuarta](#) y [Disposición transitoria quinta](#)
- Situación. Fuera de ordenación. [Disposición adicional primera, 2](#)
- Tramitación. [Artículo 32](#)
- Tramitación. Caducidad. [Artículo 32.5](#)
- Tramitación. Información. Pública. Iniciativa. Particular. [Artículo 32.3](#)
- Tramitación. Procedimiento. Instancia parte. [Artículo 32.2](#)
- Tramitación. Reglas. [Artículo 32.1](#)

Plano

- Delimitación. Área. Tanteo y retracto. Registro Propiedad. [Artículo 84](#)
- Documento. Planeamiento. [Artículo 19.1.c](#)
- Documento. Proyecto urbanización. [Artículo 98.3](#)

Plazo

- Edificación. Fijado. Planeamiento. Procedimiento. Unidad de ejecución. [Artículo 148.2](#)

- Edificación. Máximo. Concurso. Venta forzosa. Condición. [Artículo 151.2.b](#)
- Fijación. Actividad ejecución. [Artículo 88.1](#)
- Gestión. Indirecta. Sistema de expropiación. Concesión. Agente. Urbanizador. Iniciativa. Contenido. Unidad de ejecución. [Artículo 117.A.b.3](#)
- Incumplimiento. Legitimación. Administración. [Artículo 89.1](#)
- Incumplimiento. Planeamiento. Ejecución. Expropiación. Supuesto. [Artículo 160.1.E.a](#)
- Licencia urbanística. Resolución. Expresa. [Artículo 172.5ª](#)

Plusvalía urbanística

- Participación. Comunidad. Fin. Actividad urbanística. [Artículo 3.1.g](#)

Potestad

- Administración. Cumplimiento. Legislación. Urbanística. [Artículo 168.1](#)
- Administración. Pública. Actividad. Urbanística. [Artículo 2.2](#)

Prestación compensatoria

- Incorporación. Patrimonio Público Suelo. [Artículo 72.d](#)
- Suelo no urbanizable. Acto. No vinculado. Actividad agrícola. [Artículo 52.5](#)

Presupuesto

- Cuenta. Separada. Patrimonio Público Suelo. [Artículo 71.3](#)
- Gestión. Fiscalización. Patrimonio Público Suelo. [Artículo 70.2](#)

Proceso urbanístico

- Actuación. Irregular. Incorporación. [Artículo 34.2](#)

Programación

- Cumplimiento. Delimitación. Área. Tanteo y retracto. Objeto. [Artículo 78.1](#)
- Previsión. [Artículo 10.2.A.f](#) y [Artículo 10.3](#)
- Previsión. Documentación. Memoria. Instrumento. Planeamiento. [Artículo 19.1.a3ª](#)

Promoción

- Derecho. Suelo urbanizable. Sectorizado. [Artículo 50.D](#)
- Infracción (sanción) urbanística. Persona. Responsable. [Artículo 193.1.a](#) y [Artículo 193.2.b](#)

Propiedad

- 50%. Unidad de ejecución. Iniciativa. Sistema de compensación. [Artículo 130.1.c](#)
- 50%. Unidad de ejecución. Iniciativa. Sistema de compensación. Formalización [Artículo 130.2](#)
- Gasto. Unidad de ejecución. Sistema de actuación. [Artículo 113.1.g](#)
- Deber. [Artículo 51](#)
- Deber. Edificación. Plazo. [Artículo 148.3](#)
- Deber. General. [Artículo 51.1.A](#)
- Derecho. Aprovechamiento. Suelo urbanizable. Ordenado. [Artículo 54.1.c](#)
- Derecho. Aprovechamiento. Suelo urbano. No consolidado. [Artículo 55.2.B](#)
- Derecho. Contenido. [Artículo 50](#)
- Derecho. Gestión indirecta. Iniciativa. Sistema de expropiación. [Artículo 118.c](#)
- Derecho. Suelo no urbanizable. [Artículo 50.B](#)
- Infracción. Persona. Responsable. [Artículo 193.1.a](#) y [Artículo 193.2.b](#)
- Obligación. Sistema de cooperación. [Artículo 123.1.A](#)
- Oferta. Adjudicatario. Venta forzosa. [Artículo 151.3](#)
- No. Participación. Sistema de compensación. [Artículo 129.3.b](#)
- Notificación. Suspensión. Medida. Cautelar. [Artículo 181.2](#)

- Precintado. Suspensión. Medida. Cautelar. [Artículo 181.2](#)
- Participación. Sistema de compensación. [Artículo 129.3.a](#)
- Reserva de aprovechamiento. [Artículo 63.1](#)
- Suelo. Exterior. Unidad ejecución. Adjudicación. Objeto. Reparcelación. [Artículo 100.2.e](#)
- Sustitución. Finca. Objeto. Reparcelación. [Artículo 100.2.f](#)
- Único. Iniciativa. Sistema de compensación. [Artículo 130.1.a](#)

Proporcionalidad

- Restablecimiento orden jurídico. Legalización. Regla. Licencia. [Artículo 182.3](#)

Protección especial

- Delimitación. Ámbito. Ordenación estructural. [Artículo 10.1.A](#)
- Ordenación. No. Estructural. [Artículo 10.2.A.e](#)
- Suelo no urbanizable. Ordenación estructural. [Artículo 10.1.A](#)

Protección legalidad urbanística

- Acuerdo. Reposición. Realidad. Física. Inscripción. Registro Propiedad. [Artículo 177.1.j](#)
- Carácter. Real. [Artículo 168.2](#)
- Consecuencia. Infracción (sanción) urbanística. [Artículo 192.1.a](#)
- Intervención. Preventiva. Acto. Potestad. Administración. [Artículo 168.1.c](#)
- Plazo. No. Rige. Ejercicio. Potestad. [Artículo 185.2](#)
- Potestad. Administración. [Artículo 2.2](#)

Provisional

- Licencia urbanística. Acto. Sujeto. [Artículo 169.1.d](#)
- Uso. Obra. [Artículo 34.1.c](#)
- Uso. Cese. Demolición. Inscripción. Registro Propiedad. [Artículo 177.1.e](#)

Proyecto

- Aprobado. Administrativamente. Legitimidad. Presupuesto. Ejecución. Circunstancia. [Artículo 168.3.b](#)
- Técnico. Solicitud. Licencia urbanística. [Artículo 172.1^a](#)

Proyecto actuación

- Acto. No. Vinculado. Explotación. Agrícola. [Artículo 52.4](#)
- Aprobación. [Artículo 43](#)
- Suelo no urbanizable. Actuación. Interés social. Interés público. Utilidad pública. Determinación. [Artículo 42.5](#)
- Suelo no urbanizable. Actuación. Interés social. Interés público. Utilidad pública. [Artículo 42.3](#)
- Suelo no urbanizable. Licencia urbanística. Previo. Vivienda. Unifamiliar. Actuación. Interés social. Interés público. [Artículo 172.3^a](#)
- Vivienda. Unifamiliar. Aislada. Suelo no urbanizable. [Artículo 52.1.C](#)

Proyecto urbanización

- Aprobación. [Artículo 99.1](#)
- Deber. Concesión. Adjudicación. Sistema de expropiación. [Artículo 119.2](#)
- Concepto. Contenido. [Artículo 98.1](#)
- Documentación. [Artículo 98.3](#)
- Gestión indirecta. Concesión. Agente urbanizador. Iniciativa. Contenido. Documentación. Unidad de ejecución. [Artículo 117.A.b.2](#)
- Planeamiento. No modificación. [Artículo 98.2](#)
- Requisito. Aprobación. Simultanea. Urbanización. Edificación. Suelo urbano. No consolidado. [Artículo 55.1.a](#)

-Tramitación. Simultánea. Iniciativa. Sistema de compensación. [Artículo 130.6](#)

Publicación

- Boletín. Oficial. [Artículo 41](#)
- Boletín. Oficial. Procedimiento. Tasación conjunta. Expropiación. [Artículo 162.3](#)
- Consorcio. Creación. [Artículo 93.5](#)
- Convenio. Gestión. [Artículo 95.2.3ª](#)
- Convenio. Planeamiento. [Artículo 30.2.4ª](#)
- Planeamiento. [Artículo 39.1](#) y [Artículo 39.2](#)
- Reparcelación. [Artículo 101.1.c.5ª](#)
- Unidad de ejecución. Delimitación. [Artículo 106](#)

Publicidad

- Infracción (sanción) urbanística. Tipo. Específico. Información. Obra. [Artículo 223](#)
- Obra. [Artículo 178](#)
- Planeamiento. [Artículo 40](#)
- Procedimiento. Tasación conjunta. Expropiación. [Artículo 162.2](#)

Q

R

Rasante

- Fijación. Ajuste. Estudio de Detalle. [Artículo 15.1.b](#)
- Señalada. Requisito. Solar. [Artículo 148.4.d](#)

Realojo

- Gasto. Unidad de ejecución. Sistema de actuación. [Artículo 113.1.h](#)

Recomendación

- Contenido. Normas Directoras Ordenación Urbanística. [Artículo 20.2](#)

Reforma

- Interior. Actuación. Pública. Exención. Estándar. [Artículo 17.6](#)
- Interior. Clasificación. Suelo urbano. No consolidado. [Artículo 45.2.B.b.](#)
- Interior. Delimitación. Área. [Artículo 10.2.A.b](#)
- Interior. Estándar. [Artículo 17.5](#)
- Interior. Ordenación pormenorizada o detallada. Plan Especial. [Artículo 14.1.c](#)
- Licencia. Acto. Sujeto. Edificación. Construcción. [Artículo 169.1.d](#)

Régimen urbanístico

- Potestad. Administración. [Artículo 2.2.b](#)
- Principios. [Artículo 49](#)
- Vinculación. Efecto. Aprobación. Planeamiento. [Artículo 34.1.a](#)

Registro administrativo

- Planeamiento. Catalogo. [16.3](#)
- Planeamiento. Convenio. [Artículo 30.2.4ª](#)
- Planeamiento. Publicidad. [Artículo 40](#)

Registro Entidad Urbanística Colaboradora

- Inscripción. Entidad urbanística conservación. [Artículo 153.4](#)

Registro Municipal Solares Edificaciones Ruinosas

- Inclusión. Edificación. Incumplimiento. Plazo. [Artículo 150.1](#)
- Inclusión. Ruina. Urbanística. Declaración. [Artículo 157.5](#)

Registro Patrimonio Público Suelo

- Comprensivo. Bienes. [Artículo 70.2](#)

Registro Propiedad

- Certificación. Acta. Ocupación directa. [Artículo 141.2.e](#)
- Declaración. Obra nueva. Terminada. [Artículo 176.1](#)
- Inscripción. Acto. Administrativo. [Artículo 177](#)
- Inscripción. Construcción. Obra. Instalación. Provisional. [Artículo 52.3](#)
- Inscripción. Ocupación. Expropiación. [Artículo 165](#)
- Inscripción. Reparcelación. Cesión. Obligatoria. Sistema de cooperación. [Artículo 127.1.b](#)
- Inscripción. Reparcelación. Voluntaria. [Artículo 104.2](#)
- Inscripción. Sistema de compensación. [Artículo 133](#)
- Recepción. Municipio. Acta. [Artículo 154.6](#)
- Reparcelación. Certificación. Dominio. Carga. [Artículo 101.1.c.2ª](#)
- Transferencia de aprovechamiento. [Artículo 62.2](#)

Registro transferencia aprovechamiento

- Concepto. [Artículo 65](#)

Rehabilitación

- Área. Gestión integrada. Tanteo y retracto. [Artículo 78.3](#)
- Deber. Edificación. Construcción. Salubridad. Seguridad. Ornato. [Artículo 155.1](#)
- Deber. Incumplimiento. Expropiación. Supuesto. [Artículo 160.1.E.c](#)
- Deber. Objeto. Ordenación urbanística. [Artículo 3.2.c](#)
- Incumplimiento. Deber. [Artículo 155.7](#)
- Incumplimiento. Plazo. Ejecución por sustitución. [Artículo 89.2](#)
- Ingreso. Patrimonio Público Suelo. Destino. Ciudad. [Artículo 75.2.d](#)
- Plazos. Planeamiento. [Artículo 18.2.c](#)
- Ruina. Urbanística. Declaración. Antes. [Artículo 156.4](#)

Relevancia territorial

- Municipio. Determinación. Plan General de Ordenación Urbanística. [Artículo 10.1.B](#)

Reparcelación

- Acreditación. Titularidad. [Artículo 101.1.c.2ª](#)
- Acreditación. Situación. Finca. [Artículo 101.11.c.2ª](#)
- Afección. Finca. Delimitación. Unidad de ejecución. [Artículo 100.4](#)
- Aprobación. [Artículo 101.1.c](#)
- Aprobación. Iniciativa. Privada. Plazo. [Artículo 101.1.c.4ª](#)
- Aprobación. Sistema de compensación. [Artículo 136.2](#)
- Aprobación. Sistema de compensación. Ayuntamiento. [Artículo 136.3](#)
- Aprobación. Sistema de cooperación. Habilitación. [Artículo 127.1](#)
- Concepto. [Artículo 100.1](#)
- Contenido. Documental. [Artículo 101.1.b](#)
- Contenido. Sustantivo. [Artículo 101.1.b](#)
- Criterio. [Artículo 102.1](#)
- Criterio. Sustitución. Finca. [Artículo 100.3](#)

- Económica. [Artículo 100.5](#)
- Económica. Circunstancia. [Artículo 103.1](#)
- Económica. Límite. [Artículo 103.2](#)
- Efecto. [Artículo 102.2](#)
- Especie. [Artículo 100.5](#)
- Expropiación. Aplicación. Supletoria. [Artículo 101.2](#)
- Formulación. Junta de compensación. [Artículo 136.1](#)
- Forzosa. [Artículo 100.5](#)
- Forzosa. Adopción. Medida. Reposición realidad física. [Artículo 183.3](#)
- Forzosa. Definición. [Artículo 104.3](#)
- Forzosa. Formulación. Ejecución. Sustitución. Sistema de compensación. Sistema de cooperación. [Artículo 125.3.d](#)
- Forzosa. Propietario. Adherido. Incumplimiento. Sistema de compensación. [Artículo 135.2.a](#)
- Forzosa. Propietario. Incumplidor. Sistema de compensación. [Artículo 129.4](#)
- Forzosa. Propietario. No. Adherido. Sistema de compensación. [Artículo 129.4](#) y [Artículo 135.1](#)
- Infracción (sanción) urbanística. Grave. Expropiación. Supuesto. [Artículo 160.1.D](#)
- Iniciativa. [Artículo 101.1.b](#)
- Innecesaridad. [Artículo 101.1.a](#)
- Modificación. Información. Pública. [Artículo 101.1.c.3ª](#)
- Objeto. [Artículo 100.2](#)
- Publicación. [Artículo 101.1.c.5ª](#)
- Régimen. [Artículo 101](#)
- Sistema de compensación. [Artículo 129.2](#)
- Sistema de cooperación. [Artículo 123.3](#)
- Sistema de expropiación. [Artículo 114.3](#)
- Voluntaria. [Artículo 100.5](#)
- Voluntaria. Definición. [Artículo 104.2](#)
- Voluntaria. Preferencia. [Artículo 104.3](#)

Reposición realidad física

- Adopción. Medida. [Artículo 183.1](#)
- Consecuencia. Infracción (sanción) urbanística. [Artículo 192.1.a](#)
- Incumplimiento. Orden de ejecución. [Artículo 184](#)
- Incumplimiento. Ejecución. Subsidiaria. [Artículo 184.2](#)
- Notificación. Resolución. Expresa. [Artículo 182.5](#)
- Plazo. Ejercicio. Potestad. [Artículo 185.1](#)
- Plazo. No. Rige. Ejercicio. Potestad. [Artículo 185.2](#)
- Responsable. Reposición. Reducción. Sanción. [Artículo 183.4](#)
- Sanción. Medida. Accesorio. Sin. Efecto. [Artículo 209.3](#)

Reserva de aprovechamiento

- Aprobación. [Artículo 63.3](#)
- Concepto. [Artículo 63.1](#)
- Registro transferencia aprovechamiento. [Artículo 65](#)

Reserva Patrimonio Público Suelo

- Delimitación. [Artículo 73.1](#)
- Delimitación. Consejería. [Artículo 73.4](#)
- Delimitación. Efectos. [Artículo 73.5](#)
- Delimitación. No. Planeamiento. [Artículo 73.3](#)
- Gestión. Concertada. Administración. [73.6](#)
- Incorporación. Proceso. Urbanizador. [Artículo 74](#)

-Objeto. [Artículo 73.2](#)

Resolución

-Vigencia. Obtención. Legitimidad. Presupuesto. Ejecución. Circunstancia. [Artículo 168.3.c](#)

Responsabilidad

-Disciplinaria. Infracción (sanción) urbanística. [Artículo 195.3](#)

-Penal. [Artículo 195.4](#)

-Sancionadora. Administrativa. Penal. Consecuencia. Infracción (sanción) urbanística. [Artículo 192.1.b](#)

-Sancionadora. Administrativa. Penal. Consecuencia. Infracción (sanción) urbanística. Inicio. Expediente [Artículo 195.1.b](#)

Restablecimiento orden jurídico

-Concepto. [Artículo 182.1](#)

-Consecuencia. Infracción (sanción) urbanística. [Artículo 192.1.a](#)

-Coordinación. Infracción (sanción) urbanística. [Artículo 187](#)

-Independiente. Infracción (sanción) urbanística. [Artículo 186.2](#)

-Legalización. [Artículo 182.2](#)

-Legalización. Regla. Licencia. [Artículo 182.3](#)

-Notificación. Resolución. Expresa. [Artículo 182.5](#)

Resumen ejecutivo

-Documento. Expuesto. Planeamiento. [Artículo 39.4](#)

-Documento. Instrumento. Planeamiento. [Artículo 19.3](#)

Revisión

-Licencia urbanística. Orden ejecución. [Artículo 190.1](#)

-Licencia urbanística. Orden ejecución. Independiente. Sanción. [Artículo 190.2](#)

-Plan General de Ordenación Urbanística. Circunstancia. [Artículo 10.3](#)

-Planeamiento. Concepto. [Artículo 37.1](#)

-Planeamiento. Plazo. Circunstancia. [Artículo 37.3](#)

-Planeamiento. Total. Parcial. [Artículo 37.2](#)

Ruina

-Física. Inminente. Concepto. Procedimiento. [Artículo 159](#)

-Física. Inminente. No. Sujeta. Licencia urbanística. [Artículo 169.1.d](#)

-Urbanística. Declaración. Concepto. [Artículo 157.1](#)

-Urbanística. Declaración. Obligación. Propietario. [Artículo 157.3.B](#)

-Urbanística. Declaración. Procedimiento. [Artículo 157.2](#)

-Urbanística. Medida. Urgente. Estabilidad. Seguridad. Obligación. Propietario. [Artículo 156.3.B.b](#)

Rural

-Medio. Conservar. Proteger. Mejorar. Plan Especial. [Artículo 14.1.e](#)

-Categoría. Suelo no urbanizable. [Artículo 46.2.c](#)

S

Salubridad

-Deber. Conservar. Rehabilitar. Edificación. Construcción. Salubridad. Seguridad. Ornato. [Artículo 155.1](#)

-Obras. Fuera de ordenación. [Artículo 34.1.b](#)

Saneamiento

-Gasto. Urbanización. Unidad de ejecución. [Artículo 113.1.b](#)

Sanitario o asistencial

-Reserva. [Artículo 17.1.2ª](#)

Sector

-Ámbito. Plan Parcial de Ordenación. [Artículo 13.1.a](#)

-Coeficiente. [Artículo 61.1](#)

-Criterio. Ordenación. Suelo urbanizable. Sectorizado. Plan General de Ordenación Urbanística. [Artículo 10.2.A.c](#)

-Delimitación. Plan Sectorización. [Artículo 12.4.a](#)

-Estándar. Situación. Periférica. Aislada. [Artículo 17.4](#)

-Obtención. Dotación. [Artículo 139.1.a](#)

-Suelo urbano. No consolidado. Suelo urbanizable. Regla. Sustantiva. Estándar. Ordenación. [Artículo 17.1.2ª](#)

-Unidad de ejecución. Coincidencia. [Artículo 105.1](#)

Seguridad

-Obras. Fuera de ordenación. [Artículo 34.1.b](#)

Servicio

-Actuación. Permitida. Planeamiento. [Artículo 52.1.B.e](#)

-Certificación. Suficiencia. Plan de Sectorización. [Artículo 12.4.f](#)

-Dotación. Sistema general. Ordenación. Estructura. [Artículo 10.1.A.c.2](#)

-Establecimiento. Desarrollo. Definición. Ejecución. Protección. Objeto. Plan Especial. [Artículo 14.1.a](#)

-Funcionalidad. Objeto. Plan General de Ordenación Urbanística. [Artículo 9.A.e](#)

-Objeto. Ordenación. Urbanística. [Artículo 3.2.b](#)

-Público. Cesión. Ayuntamiento. Suelo urbanizable. Sectorizado. [Artículo 54.2.a](#)

-Público. Desafección. Justificación. Innovación. Planeamiento. [Artículo 36.2.a.1ª](#)

-Público. Obtención. Expropiación. Supuesto. [Artículo 160.1.B](#)

-Público. Procedimiento. Armonización. Exención. Licencia urbanística. [Artículo 170.2.a](#)

-Urbanístico. Clasificación. Suelo urbano. [Artículo 45.1.b](#)

Servidumbre

-Natural. Legislación. Clasificación. Suelo no urbanizable. [Artículo 46.1.a](#)

Sistema de actuación

-Agente urbanizador. [Artículo 97bis.1](#)

-Delimitación. Planeamiento. [Artículo 18.1](#)

-Determinación. [Artículo 107.1](#)

-Elección. [Artículo 108.1](#)

-Elección. Acto. Jurídico. Previo. Presupuesto. Actividad de ejecución. [Artículo 96.2](#)

-Elección. Contenido. Actividad ejecución. [Artículo 86.c](#)

-Elección. Convenio. [Artículo 95.2.2ª](#)

-Establecer. [Artículo 108.2](#)

-Fijación. [Artículo 107.2](#)

-Gasto. Gestión. Unidad de ejecución. [Artículo 113.1.f](#)

-Incumplimiento. Deber. Inscripción. Registro Propiedad. [Artículo 177.1.d](#)

-Privado. Sistema de compensación. [Artículo 107.1](#)

-Público. Sistema de cooperación. [Sistema de expropiación. Artículo 107.1](#)

Sistema de compensación

- Abreviado. Procedimiento. [Artículo 132](#)
- Concepto. Característica. [Artículo 129](#)
- Empresa urbanizadora. [Artículo 97ter.1](#)
- Establecer. Sistema de actuación. [Artículo 108.2.c](#)
- Establecer. Efecto. [Artículo 133](#)
- Incumplimiento. Declaración. Objeto. [Artículo 110.2](#)
- Incumplimiento. Declaración. Procedimiento. [Artículo 110](#)
- Incumplimiento. Declaración. Terminación. [Artículo 110.3](#)
- Incumplimiento. Plazos. [Artículo 89.1.a](#)
- Iniciativa. [Artículo 130](#)
- Iniciativa. Establecer. Sistema de actuación. [Artículo 108.2.c](#)
- Iniciativa. Procedimiento. [Artículo 131](#)
- Sustitución. [Artículo 109](#)
- Sustitución. Elección. [Artículo 109.4](#)
- Sustitución. Incumplimiento. Deberes. [Artículo 109.2](#)
- Sustitución. Sistema de cooperación. [Artículo 125](#)
- Sustitución. Sistema de cooperación. Efecto. [Artículo 126](#)
- Transmisión. Terreno. Administración. [Artículo 137.2](#)
- Transmisión. Terreno. Exención. Fiscal. [Artículo 137.1](#)

Sistema de cooperación

- Administración. [Artículo 123.1.B](#)
- Concepto. Característica. [Artículo 123](#)
- Disposición. Bien. Derecho. [Artículo 127](#)
- Establecer. Sistema de actuación. [Artículo 108.2.b](#)
- Liquidación. [Artículo 128](#)
- Incumplimiento. Plazos. [Artículo 89.1.b](#)
- Pago. Anticipado. [Artículo 124.a](#)
- Pago. Aplazamiento. [Artículo 124.b](#)
- Sustitución. Sistema de compensación. [Artículo 125](#)
- Sustitución. Sistema de compensación. Efecto. [Artículo 126](#)
- Sustitución. Sistema de compensación. Resolución. Actuación. [Artículo 125.3](#)
- Sustitución. Sistema de compensación. Resolución. Motivación. [Artículo 125.2](#)

Sistema de expropiación

- Característica. [Artículo 114](#)
- Determinación. Bienes. Derecho. [Artículo 114.2](#)
- Establecer. Sistema de actuación. [Artículo 108.2.a](#)
- Gestión. Directa. [Artículo 116.a](#)
- Gestión. Forma. [Artículo 116](#)
- Gestión indirecta. [Artículo 116.b](#)
- Gestión indirecta. Concesión. Adjudicación. [Artículo 119](#)
- Gestión indirecta. Concesión. Administración. Iniciativa. [Artículo 118](#)
- Gestión indirecta. Concesión. Agente urbanizador. [Artículo 117](#)
- Gestión indirecta. Concesión. Agente urbanizador. Aprobación. Previa. [Artículo 117.B](#)
- Gestión indirecta. Concesión. Agente urbanizador. Iniciativa. [Artículo 117.A](#)
- Gestión indirecta. Concesión. Agente urbanizador. Iniciativa. Contenido. [Artículo 117.A.b](#)
- Incumplimiento. Plazos. [Artículo 89.1.b](#)
- Justiprecio. Pago. Avenencia. [Artículo 120](#)
- Procedimiento. Fijación. Justiprecio. [Artículo 122](#)
- Sustitución. Sistema de compensación. Gestión indirecta. [Artículo 109.4.a](#)
- Sustitución. Sistema de compensación. Gestión directa. Patrimonio Público de Suelo. [Artículo 110.4](#)

- Sustitución. Sistema de compensación. Gestión directa. Terminación. Procedimiento. [Artículo 109.4.b](#)
- Unidad de ejecución. Relación. Propietario. Bien. Derecho. [Artículo 115.1](#)
- Unidad de ejecución. Supuesto. [Artículo 160.1.A](#)

Sistema general

- Adscripción. Clasificación. [Artículo 44](#)
- Cesión. Ayuntamiento. Suelo urbanizable. Sectorizado. [Artículo 54.2.a](#)
- Gasto. Unidad de ejecución. Sistema de actuación. [Artículo 113.1.i](#) y [Artículo 113.1.j](#)
- Ordenación estructural. [Artículo 10.1.A.c](#)
- Presupuesto. Actividad de ejecución. Directamente. Plan Especial. [Artículo 96.1.d](#)
- Propietario. Compensación. Excedente. Aprovechamiento. Suelo urbanizable. Ordenado. [Artículo 54.2.c](#)
- Unidad de ejecución. Inclusión. No. Inclusión. Adscripción. [Artículo 105.3](#)

Sociedad

- Capital. Público. Actividad ejecución. [Artículo 90.2.b](#)
- Creación. Consorcio. [Artículo 93.4](#)

Solar

- Concepto. [Artículo 148.4](#)
- Edificación. Plazo. [Artículo 148.2](#)
- Requisito. Simultanea. Urbanización. Edificación. Suelo urbano. No consolidado. [Artículo 55.1](#) y [Artículo 55.2.A](#)

Solvencia

- Económica. Sistema de expropiación. Gestión indirecta. Concesión. Agente urbanizador. Iniciativa. Contenido. Unidad de ejecución. [Artículo 117.A.b.4](#)
- Económica, Técnica. Propietario. Sistema de compensación. [Artículo 130.2.D](#)

Sostenibilidad

- Criterio. Clasificación. Suelo no urbanizable. [Artículo 46.1.k](#)
- Económica. Informe. Documentación. Memoria. Instrumento. Planeamiento. [Artículo 19.1.a.3ª](#)
- Económica. Informe. Seguimiento. Actividad ejecución. [Disposición adicional duodécima](#)

Subsuelo

- Público. Presunción. [Artículo 49.3](#)
- Régimen. Transitorio. [Disposición transitoria primera, 2](#)
- Uso. [Artículo 49.3](#)

Suelo

- Deber. Conservar. Mantener. [Artículo 51.1.A.c](#)

Suelo no urbanizable

- Acto. Condición. [Artículo 52.6](#)
- Acto. Suelo. Sin. Especial. Protección. [Artículo 52.1](#)
- Actuación. Interés social. Interés público. Utilidad pública. [Artículo 52.1.C](#)
- Actuación. Interés social. Interés público. Utilidad pública. Plan Especial. [Artículo 14.1.a](#)
- Actuación. Provisional. [Artículo 52.3](#)
- Asentamiento. Preservar. Formación. [Artículo 52.6.a](#)
- Categoría. Hábitat rural diseminado. [Artículo 46.2.d](#)
- Categoría. Protección. Legislación. Específica. [Artículo 46.2.a](#)
- Categoría. Protección. Planificación. [Artículo 46.2.b](#)
- Categoría. Rural. Natural. [Artículo 46.2.c](#)

- Concepto. Criterios. [Artículo 46](#)
- Derecho. Especial. Protección. [Artículo 50.B.c](#)
- Derecho. Rural. Natural. Habitat rural diseminado. [Artículo 50.B.b](#)
- Elemento. Especial. Protección. Ordenación estructural. [Artículo 10.1.A.h](#)
- No. Ordenación estructural. [Artículo 10.2.A.d](#)
- Parcelación urbanística. Prohibición. [Artículo 68.2](#)
- Prestación compensatoria. Incorporación. Patrimonio Público Suelo. [Artículo 72.d](#)
- Protección. Especial. Actos. [Artículo 52.2](#)
- Protección. Especial. Infracción (sanción) urbanística. Muy. Grave. [Artículo 207.4.C.a](#)
- Protección. Especial. Plazo. No. Rige. Ejercicio. Potestad. Protección legalidad urbanística. [Artículo 185.2.B.a](#)
- Régimen. [Artículo 52](#)
- Régimen. Urbanístico. Transitorio. [Disposición transitoria primera, 1.1ª.c](#) y [Disposición transitoria primera, 1.1ª.d](#)
- Reserva. Patrimonio Público Suelo. Objeto. [Artículo 73.2.c](#)
- Segregación. Permitida. Planeamiento. [Artículo 52.1.B](#)
- Tanteo y retracto. Parcelación. Control. [Artículo 78.4](#)

Suelo urbanizable

- Acto. Provisional. [Artículo 53.1](#)
- Aprovechamiento medio. Determinación. [Artículo 60.a](#)
- Área. Tanteo y reparto. Delimitación. [Artículo 58.1.a](#)
- Concepto. [Artículo 47](#)
- Deber. Ordenado. [Artículo 51.1.C](#)
- Deber. Sectorizado. [Artículo 51.1.B](#)
- Derecho. No sectorizado. [Artículo 50.C](#)
- Derecho. Sectorizado. [Artículo 50.D](#)
- No sectorizado. [Artículo 47.c](#)
- No sectorizado. Determinación. Estructural. [Artículo 10.1.A.e](#)
- No sectorizado. Presupuesto. Actividad de ejecución. Plan Sectorización. Plan Parcial de Ordenación. [Artículo 96.1.c](#)
- Ordenado. [Artículo 47.a](#)
- Ordenado. Unidad de ejecución. Inclusión. [Artículo 105.3](#)
- Parcelación. Prohibición. [Artículo 68.1](#)
- Parcelación. Prohibición. Excepción. [Artículo 68.1](#)
- Régimen. No sectorizado. Sectorizado. [Artículo 53](#)
- Régimen. Ordenado. [Artículo 54](#)
- Régimen. Urbanístico. Transitorio. [Disposición transitoria primera, 1.1ª.b](#)
- Reserva. Patrimonio Público Suelo. Objeto. Ordenado [Artículo 73.2.b](#)
- Sectorizado. [Artículo 47.b](#)
- Sectorizado. Acto. Jurídico. Previo. Presupuesto. Actividad de ejecución. [Artículo 96.2](#)
- Sectorizado. Criterio. Ordenación detallada. [Artículo 10.2.A.c](#)
- Sectorizado. Determinación. Aprovechamiento medio. [Artículo 10.1.A.f](#)
- Sectorizado. Presupuesto. Actividad de ejecución. Plan Parcial de Ordenación. Plan Especial. Estudio de Detalle. [Artículo 96.1.b](#)

Suelo urbano

- Aprovechamiento medio. Determinación. No consolidado. [Artículo 60.b](#)
- Área de reparto. No consolidado. Delimitación. [Artículo 58.1.b](#)
- Área de reparto. No consolidado. Excepción. [Artículo 58.2](#)
- Concepto. [Artículo 45.1](#)
- Consolidado. Concepto. [Artículo 45.2.A](#)

- Consolidado. Ordenación pormenorizada o detallada. [Artículo 10.2.A.a](#)
- Consolidado. Presupuesto. Actividad de ejecución. Plan General de Ordenación Urbana. Plan de Ordenación Intermunicipal. [Artículo 96.1.a](#)
- Deber. No consolidado. [Artículo 51.1.C](#)
- Derecho. Consolidado. [Artículo 50.F](#)
- Derecho. No consolidado. [Artículo 50.E](#)
- No consolidado. Acto. Jurídico. Previo. Presupuesto. Actividad de ejecución. [Artículo 96.2](#)
- No consolidado. Concepto. [Artículo 45.2.B](#)
- No consolidado. Delimitación. Área. [Artículo 10.2.A.b](#)
- No consolidado. Mejora. Dotación. [Artículo 45.2.B.c](#)
- No consolidado. Sin ordenación. Presupuesto. Actividad de ejecución. Plan Parcial de Ordenación. Plan Especial. Estudio de Detalle. [Artículo 96.1.b](#)
- No consolidado. Reforma. Interior. [Artículo 45.2.B.b](#)
- No consolidado. Unidad de ejecución. Objeto. Cuota. Urbanización. [Artículo 105.5](#)
- No consolidado. Vacío. [Artículo 45.2.B.a](#)
- Parcelación. Prohibición. [Artículo 68.1](#)
- Parcelación. Prohibición. Excepción. [Artículo 68.1](#)
- Recuperación. Dotación. Aprovechamiento. Público. Actuación. Irregular. [Disposición adicional décima, 1](#)
- Régimen. Consolidado. [Artículo 56](#)
- Régimen. No consolidado. [Artículo 55](#)
- Régimen. No consolidado. Incluido. Unidad ejecución. [Artículo 55.1](#)
- Régimen. No consolidado. Mejora. Dotación. [Artículo 55.3](#)
- Régimen. No consolidado. No incluido. Unidad ejecución. [Artículo 55.2](#)
- Régimen. Urbanístico. Transitorio. [Disposición transitoria primera, 1.1ª.a](#)
- Reserva. Patrimonio Público Suelo. Objeto. No consolidado. [Artículo 73.2.b](#)

Suspensión

- Acto. Construcción. Edificación. Inscripción. Registro Propiedad. [Artículo 177.1.f](#)
- Aprobación. Definitiva. Planeamiento. Levantamiento. [Artículo 27.3](#)
- Aprobación. Inicial. Planeamiento. Modificación. Régimen. Urbanístico. [Artículo 27.2](#)
- Cautelar. Inobservancia. Infracción (sanción) urbanística. Muy. Grave. [Artículo 207.4.D](#)
- Formulación. Planeamiento. Aprobación. Otorgamiento. Autorización. Licencia urbanística. [Artículo 27.1](#)
- Licencia urbanística. Disconforme. Nueva. Ordenación. Urbanística. [Artículo 174.a](#)
- Licencia urbanística. Orden ejecución. [Artículo 189.1](#)
- Licencia urbanística. Orden ejecución. Independencia. Infracción (sanción) urbanística. [Artículo 189.3](#)
- Licencia urbanística. Orden ejecución. Inscripción. Registro Propiedad. [Artículo 177.1.g](#)
- Medida. Cautelar. [Artículo 181.1](#)
- Medida. Cautelar. Competencia. Comunidad Autónoma. [Artículo 188.1](#)
- Medida. Cautelar. Notificación. [Artículo 181.2](#)
- Medida. Cautelar. Retirada. Maquinaria. Material. [Artículo 181.3](#)
- Ordenación. Ejecución. Urbanística. Resumen ejecutivo. Contenido. [Artículo 19.3.a](#)
- Vigencia. Planeamiento. [Artículo 35.2](#) y [Artículo 35.3](#)

T

Tanteo y retracto

- Área. Delimitación. Objeto. [Artículo 78.1](#)
- Área. Justificación. [Artículo 79.2](#)
- Bien. Obtención. Incorporación. Patrimonio Público Suelo. [Artículo 72.e](#)
- Delimitación. Área. Procedimiento. [Artículo 79](#)

- Delimitación. Área. Reserva. Patrimonio Público de Suelo. Sujeción. [Artículo 73.5.b](#)
- Plazo. Ejercicio. [Artículo 78.6](#)
- Precio. Pago. [Artículo 83.1](#)
- Precio. Pago. Plazo. [Artículo 83.2](#)
- Retracto. Ejercicio. [Artículo 81.1](#)
- Retracto. Plazo. [Artículo 81.2](#)
- Sistema de expropiación. [Artículo 114.4](#)
- Sometimiento. Área de rehabilitación integrada. Delimitación. Efecto. [Artículo 145.d](#)
- Supuesto. Ejercicio. [Artículo 78.2](#)
- Transmisión. Notificación. [Artículo 80](#)
- Transmisión. Notificación. Caducidad. [Artículo 82](#)
- Transmisión. Sin. Notificación. [Artículo 84](#)

Tasación conjunta

- Aceptación. Justiprecio. [Artículo 162.7](#)
- Expediente. Documento. [Artículo 162.1](#)
- Procedimiento. Fijación. Justiprecio. Expropiación. [Artículo 122](#) y [Artículo 161](#)
- Tramitación. [Artículo 162](#)
- Traslado. Expediente. Comisión Provincial Valoraciones. [Artículo 162.6](#)

Tasación individual

- Procedimiento. Fijación. Justiprecio. Expropiación. [Artículo 122](#), [Artículo 161](#) y [Artículo 164](#)
- Relación. Propietario. Bien. [Artículo 164.1](#)

Técnico

- Director. Obra. Proyectista. Infracción. Persona. Responsable. [Artículo 193.1.a](#)

Terreno

- Pago. Valor. Equivalente. Tanteo y retracto. [Artículo 83.1](#)
- Reversión. Expropiación. [Artículo 167](#)

Tipología edificatoria

- Coeficiente. [Artículo 61.1](#)
- Mantenimiento. Objeto. Plan General de Ordenación Urbanística. [Artículo 9.B](#)

Tráfico

- Mejora. Objeto. Planes Generales de Ordenación Urbanística. [Artículo 9.F](#)

Transferencia de aprovechamiento

- Concepto. [Artículo 62.1](#)
- Dotación. Cesión. [Artículo 139.1.b](#)
- Eficacia. [Artículo 62.3](#)
- Procedimiento. [Artículo 62.2](#)
- Propietario. Convenio. [Artículo 62.4](#)
- Registro. [Artículo 65](#)

Transporte

- Mejora. Objeto. Planes Generales de Ordenación Urbanística. [Artículo 9.F](#)

U

Unidad de ejecución

- Bien. Dominio. Público. [Artículo 112](#)
- Delimitación. [Artículo 106](#)
- Delimitación. Afección. Finca. Reparcelación. [Artículo 100.4](#)
- Delimitación. Acto. Jurídico. Previo. Presupuesto. Actividad de ejecución. [Artículo 96.2](#)
- Delimitación. Área. Reserva Patrimonio Público Suelo. [Artículo 73.3.a](#)
- Delimitación. Área. Tanteo y retracto. [Artículo 79.1](#)
- Delimitación. Área de rehabilitación integrada. [Artículo 147.a](#)
- Delimitación. Contenido. Actividad ejecución. [Artículo 86.c](#)
- Delimitación. Fijación. Sistema de actuación. [Artículo 107.2](#)
- Delimitación. Planeamiento. [Artículo 18.1](#)
- Delimitación. Plazo. Edificación. [Artículo 148.2](#)
- Delimitación. Suelo urbano. No consolidado. Suelo urbanizable. Excepcional. [Artículo 105.4](#)
- Delimitación. Sustitución. Sistema de compensación. [Artículo 109.1](#)
- Discontinua. [Artículo 105.2](#)
- Ejecución. Obra. Urbanización. Edificación. [Artículo 86.d](#)
- Gasto. Urbanización. [Artículo 113](#)
- Gasto. Urbanización. Resarcimiento. [Artículo 113.3](#)
- Idoneidad. Técnica. Económica. [Artículo 105.1](#)
- Prohibición. Iniciativa. Infracción (sanción) urbanística. Medida. Accesorio. [Artículo 209.1.c](#)
- Justificación. [Artículo 86.c](#)
- Marco. Proceso urbanizador. [Artículo 54.1.a](#)
- Obtención. Dotación. [Artículo 139.1.a](#)
- Procedimiento. Delimitación. Área de rehabilitación integrada. [Artículo 144](#)
- Propietario. Integrarse. Ocupación directa. [Artículo 141.1](#)
- Plazo. Ejecución. Planeamiento. [Artículo 18.2.b](#)
- Régimen. Transitorio. [Disposición transitoria primera, 1.2ª.a](#)
- Rentabilidad. [Artículo 105.1](#)
- Reparcelación. Información. [Artículo 101.1.c.1ª](#)
- Sistema de expropiación. Relación. Propietario. Bien. Derecho. [Artículo 115.1](#)
- Sistema de expropiación. Supuesto. [Artículo 160.1.A](#)
- Suelo urbanizable. Ordenado. [Artículo 105.3](#)
- Suelo urbano. No consolidado. Objeto. Cuota. Urbanización. [Artículo 105.5](#)

Urbanización

- Deber. Costear. [Artículo 51.1.C.g](#)
- Ejecución. Reserva de aprovechamiento. [Artículo 63.1](#)
- Gasto. Sistema de cooperación. [Artículo 123.2](#)
- Gasto. Unidad de ejecución. [Artículo 113](#)
- Infracción. Grave. Contrario. Ordenación. Urbanística. [Artículo 207.3.d](#)
- Infracción. Grave. Contraviniendo. Sin. Licencia urbanística. Autorización. [Artículo 207.3.a](#)
- Infracción. Tipo. Específico. [Artículo 215](#)
- Infracción. Persona. Responsable. [Artículo 193.1](#)
- Integración. Proyecto. Edificación. [Artículo 98.4](#) y [Artículo 99.2](#)
- Legitimidad. Presupuesto. Ejecución. Circunstancia. [Artículo 168.3](#)
- Licencia. Acto. Sujeto. [Artículo 169.1.c](#)
- Manifiestamente. Incompatible. Demolición. [Artículo 183.5](#)
- Obra. Conservación. [Artículo 153.1](#)
- Obra. Conservación. Municipio. [Artículo 153.2](#)
- Obra. Conservación. Participación. Propietario. [Artículo 153.5](#)
- Obra pública ordinaria. [Artículo 143.1](#)
- Obra. Recepción. Municipio. [Artículo 153.2](#) y [Artículo 154](#)
- Obra. Recepción. Municipio. Acta. [Artículo 154.2](#) y [Artículo 154.6](#)

- Obra. Recepción. Municipio. Entrega. Obligado. [Artículo 154.4](#)
- Obra. Recepción. Municipio. Garantía. [Artículo 154.2](#)
- Obra. Recepción. Municipio. Plazo. [Artículo 154.5](#)
- Obra. Recepción. Parcial. [Artículo 154.7](#)
- Obra. Recepción. Procedimiento. [Artículo 154.6](#)
- Previa. Simultanea. Edificación. [Artículo 69.3](#)
- Proceso. Incorporación. Área. Reserva Patrimonio Público Suelo. [Artículo 74](#)
- Unidad de ejecución. Obra. [Artículo 86.d](#)
- Suelo urbano. No consolidado. Unidad de ejecución. Objeto. Cuota. [Artículo 105.5](#)
- Suspensión. Medida. Cautelar. [Artículo 181.1](#)

Uso

- Bien. Patrimonio Público Suelo. Destino. Admitido. Planeamiento. [Artículo 75.1.a](#)
- Coeficiente. [Artículo 61.1](#)
- Efectivo. Deber. Conservar. Rehabilitar. Edificación. Construcción. Salubridad. Seguridad. Ornato. [Artículo 155.1](#)
- Infracción. Grave. Contrario. Ordenación. Urbanística. [Artículo 207.3.d](#)
- Implantación. Simultanea. Urbanización. Suelo urbanizable. Ordenado. [Artículo 54.3](#)
- Implantación. Simultanea. Urbanización. Suelo urbano. No consolidado. [Artículo 55.1](#)
- Infracción (sanción) urbanística. Grave. Expropiación. Supuesto. [Artículo 160.1.D](#)
- Infracción (sanción) urbanística. Persona. Responsable. [Artículo 193.1](#)
- Infracción (sanción) urbanística. Tipo. Específico. Acto. Suelo. [Artículo 221](#)
- Infracción (sanción) urbanística. Tipo. Específico. Utilización. Modificación. [Artículo 222](#)
- Intervención. Preventiva. Acto. Potestad. Administración. [Artículo 168.1.a](#)
- Licencia urbanística. Acto. Sujeto. [Artículo 169.1.d](#)
- Reparcelación. Indemnización. [Artículo 102.1.f](#)
- Suspensión. Medida. Cautelar. [Artículo 181.1](#)
- Vigilar. Investigar. Controlar. Fin. Inspección. [Artículo 179.4.b](#)

Uso característico industrial

- Estándar. Dotación. [Artículo 17.1](#)

Uso característico residencial

- Cambio. Mejora. Dotación. Innovación. Planeamiento. [Artículo 36.2.a.2ª](#)
- Estándar. dotación. [Artículo 17.1](#)

Uso característico terciario

- Estándar. Dotación. [Artículo 17.1](#)

Uso característico turístico

- Caracterización. [Disposición adicional novena](#)
- Estándar dotación. [Artículo 17.1.2ª.c](#)

Uso del suelo y la edificación

- Global. Área. Reforma. [Artículo 10.2.A.b](#)
- Global. Ordenación estructural. [Artículo 10.1.a.d](#)
- No. Modificarse. Estudio de Detalle. [Artículo 15.2.a](#)
- Potestad. Policía. Administración. [Artículo 2.2.f](#)
- Pormenorizado. [Artículo 10.2.A.a](#)

Uso lucrativo

- Proporcionalidad. Dotacional. Objeto. Plan General de Ordenación Urbanística. [Artículo 9.D](#)

Utilización

- Infracción. Tipo. Específico. Modificación. Uso. [Artículo 222](#)
- Licencia. Acto. Sujeto. [Artículo 169.1.d](#)
- Licencia. Contratación. Definitiva. Servicio. Suministro. [Artículo 175.2](#)
- Suspensión. Licencia. [Artículo 189.4](#)

V

Valor

- Aprovechamiento. Convenio. Planeamiento. [Artículo 30.2.2ª](#)
- Catastral. [Artículo 64.2](#)
- Gestión. Indirecta. Concesión. Agente urbanizador. Iniciativa. Contenido. Suelo. Unidad de ejecución. [Artículo 117.A.b.1](#)
- Reparcelación. [Artículo 102.1.a](#)
- Reparcelación. Finca. Resultante. [Artículo 102.1.c](#)
- Repercusión. Aprovechamiento objetivo. [Artículo 59.2](#)
- Repercusión. Aprovechamiento subjetivo. [Artículo 59.3](#)
- Repercusión. Cuadro. Indicativo. Revisión. [Artículo 64.2](#)
- Repercusión. Falta. Coeficiente. Catastro. [Artículo 61.3](#)
- Repercusión. Suelo. Edificabilidad. Uso. [Artículo 59.1](#)

Venta forzosa

- Adjudicatario. Incumplimiento. [Artículo 152](#)
- Concurso. [Artículo 151](#)
- Concurso. Condición. [Artículo 151.2](#)
- Concurso. Desierto. [Artículo 151.6](#)
- Concurso. Plazo. [Artículo 151.1](#)
- Deber. Conservar. Incumplimiento. Orden de ejecución. Ejecución por sustitución. [Artículo 158.2.c](#)
- Interesado. Solicitud. Requisito. [Artículo 150.3](#)
- Inscripción. Registro Propiedad. [Artículo 177.1.c](#)
- Habilitación. Ejecución por sustitución. [Artículo 150.2](#)

Viario

- Acceso. Rodado. Requisito. Solar. [Artículo 148.4.a](#)
- Cesión. Ayuntamiento. Suelo urbanizable. Sectorizado. [Artículo 54.2.a](#)
- Gasto. Urbanización. Unidad de ejecución. [Artículo 113.1.a](#)
- Secundario. Trazado. Estudio de Detalle. [Artículo 15.1.a](#) y [Artículo 15.1.b](#)
- Urbana. Camino. Rural. Unidad de ejecución. [Artículo 112.2](#)

Vigencia

- Planeamiento. [Artículo 35.1](#)

Vinculación

- Efecto. Aprobación. Definitiva. Planeamiento. [Artículo 34.1.a](#)
- Terreno. Cesión. Ayuntamiento. [Artículo 55.2.A](#)

Vivienda

- Bien. Patrimonio Público Suelo. Destino. Protegida. No Protegida. [Artículo 75.1.a](#)
- Digna. Finalidad. Actividad urbanística. [Artículo 3.1.e](#)
- Ingreso. Patrimonio Público Suelo. Destino. Protegida. [Artículo 75.2.a](#)
- Ingreso. Patrimonio Público Suelo. Destino. Protegida. Promoción. [Artículo 75.2.c](#)

- Protegida. Coeficiente. [Artículo 61.4](#)
- Protegida. Destino. Reserva. [Artículo 17.8](#)
- Protegida. Efecto. Aprobación. Plan. [Disposición adicional sexta](#)
- Protegida. Garantizar. Finalidad. Patrimonio Público Suelo. [Artículo 69.1.d](#)
- Protegida. Materialización. Cesión. Aprovechamiento. Suelo urbanizable. Ordenado. [Artículo 54.2.b](#)
- Protegida. Oferta. Garantía. Reserva. Patrimonio Público Suelo. Objeto. [Artículo 73.2.a](#)
- Protegida. Plazo. Incumplimiento. Expropiación. Supuesto. [Artículo 160.1.E.b](#)
- Protegida. Previsión. Plan de Sectorización. [Artículo 12.4.b](#)
- Protegida. Reserva. Ordenación estructural. [Artículo 10.1.A.b](#)
- Protegida. Reservas. Plazo. Inicio. Terminación. Plan General de Ordenación Urbanística. [Artículo 18.3.c](#)
- Protegida. Vinculación. Terreno. Plan Especial. [Artículo 14.1.d](#)
- Protegida. Tanteo y retracto. [Artículo 78.5](#)
- Protegida. Terreno. Expropiación. Supuesto. [Artículo 160.1.I](#)
- Social. Atender. Demanda. Objeto. Plan General de Ordenación Urbanística. [Artículo 9.C](#)
- Unifamiliar. Aislada. Justificada. Suelo no urbanizable. [Artículo 52.1.A.b](#)
- Unifamiliar. Aislada. Licencia. Previo. Proyecto de actuación. Plan Especial. [Artículo 172.3ª](#)
- Unifamiliar. Aislada. Proyecto de actuación. Suelo no urbanizable. [Artículo 52.1.C](#)

Volumen

- Ordenación. Estudio de Detalle. [Artículo 15.1.a](#)

W

X

Y

Z