ANTEPROYECTO DE LEY sobre la ACTIVIDAD URBANÍSTICA SOSTENIBLE en ANDALUCÍA

ANTEPROYECTO DE LEY sobre la ACTIVIDAD URBANÍSTICA SOSTENIBLE en ANDALUCÍA

BORRADOR 2

(REVISIÓN de la LEY de ORDENACIÓN URBANÍSTICA de ANDALUCÍA)

Mayo de 2018

ANTEPROYECTO DE LEY SOBRE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA SOSTENIBLE EN ANDALUCÍA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

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

TÍTULO PRELIMINAR

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

TÍTULO I

Clasificación y régimen del suelo

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

CAPÍTULO II
Régimen del suelo

SECCIÓN 1ª: CONTENIDO URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO
Artículo 18. Delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo y principios generales del régimen urbanístico.
Artículo 19. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: derechos y deberes.

SECCIÓN 2.ª EL RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO
Artículo 20. Régimen del suelo rústico. Derechos y Deberes.

SECCIÓN 3.ª EL RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE
Artículo 21. Régimen del suelo urbanizable.
Artículo 22. Derechos y deberes del suelo urbanizable zonificado.
Artículo 23. Derechos y deberes del suelo urbanizable ordenado.
Artículo 24. Efectos de la aprobación de la ordenación detallada en suelo urbanizable.

SECCIÓN 4.ª RÉGIMEN DEL SUELO URBANO
Artículo 25. Régimen del suelo urbano.
Artículo 26. Derechos y deberes del suelo urbano consolidado ejecutado.
Artículo 27. Derechos y deberes del suelo urbano consolidado reordenado.
Artículo 28. Derechos y deberes del suelo urbano pendiente de consolidar zonificado.
Artículo 29. Derechos y deberes del suelo urbano pendiente de consolidar ordenado.

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

CAPÍTULO III
Las actuaciones urbanísticas.

SECCIÓN 1.ª ACTUACIONES URBANÍSTICA EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE
Artículo 31. Actuaciones urbanísticas y de trasformación urbanística en suelo urbano consolidado.
Artículo 33. Las actuaciones de transformación urbanística en relación con la legislación estatal.

SECCIÓN 2.ª ACTUACIONES EN SUELO RÚSTICO
Artículo 34. Régimen de las actuaciones sobre suelo rústico.
Artículo 35. Régimen de las actuaciones ordinarias en suelo rústico.
Artículo 36. Régimen de las actuaciones excepcionales en suelo rústico.
Artículo 37. Implantación de actuaciones excepcionales en suelo rústico.
Artículo 38. Régimen de las actuaciones sobre los asentamientos delimitados en suelo rústico.

SECCIÓN 3.ª ACTUACIONES PROVISIONALES
Artículo 39. Usos y obras provisionales.

TÍTULO II
La ordenación y el planeamiento urbanísticos

CAPÍTULO I
La ordenación urbanística

SECCIÓN 1.ª LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA, LOS NIVELES DE ORDENACIÓN Y DETERMINACIONES
Artículo 40. La ordenación urbanística.
Artículo 41. Los niveles de ordenación.
Artículo 42. Determinaciones de la ordenación estructural.
Artículo 43. Determinaciones de la ordenación pormenorizada.
Artículo 44. Determinaciones de la ordenación detallada.

SECCIÓN 2.ª LAS ÁREAS DE REPARTO Y EL APROVECHAMIENTO
Artículo 45. Áreas de reparto.
Artículo 46. El aprovechamiento urbanístico: Conceptos.
Artículo 47. Aprovechamiento medio.

SECCIÓN 3.ª CRITERIOS PARA UNA ORDENACIÓN URBANÍSTICA SOSTENIBLE.

Subsección 1.ª Criterios generales
Artículo 48. Criterios de ordenación.
Artículo 49. Criterios generales de ordenación e integración paisajística
Artículo 50. Criterios de ordenación del espacio público urbano.
Artículo 51. Criterios de ordenación del espacio verde urbano.
Artículo 52. Criterios de ordenación de los equipamientos.
Artículo 53. Criterios de ordenación de los sistemas generales.

Subsección 2.ª Criterios de ordenación del suelo urbano
Artículo 54. Criterios de ordenación de actuaciones en suelo urbano.

Subsección 3.ª Criterios de ordenación del suelo rústico
Artículo 55. Criterios de implantación de actuaciones ordinarias en el suelo rústico.
Artículo 56. Criterios de implantación de actuaciones en suelo rústico.
Artículo 57. Criterios de implantación de infraestructuras en suelo rústico.
Artículo 58. Identificación de los asentamientos existentes en suelo rústico.
Artículo 59. Integración ambiental y paisajística de asentamientos en suelo rústico.

Artículo 60. Criterios de ordenación de Hábitats Rurales Diseminados.

Subsección 4.ª Criterios de ordenación del suelo urbanizable
Artículo 61. Criterios de ordenación de actuaciones en suelo urbanizable.

CAPÍTULO II
El planeamiento urbanístico

SECCIÓN 1.ª LOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS
Artículo 62. Instrumentos urbanísticos.
Artículo 63. Contenido documental de los instrumentos urbanísticos.

SECCIÓN 2.ª LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL

Subsección 1.ª Planes de Ordenación Estructural
Artículo 64. Concepto.
Artículo 65. Determinaciones y contenido.

Subsección 2.ª Los Planes de Ordenación Intermunicipal
Artículo 66. Los Planes de Ordenación Intermunicipal.

SECCIÓN 3.ª LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Subsección 1.ª Los Planes de Ordenación Urbana
Artículo 67. Concepto.
Artículo 68. Determinaciones y contenido.

Subsección 2.ª Otros instrumentos de planeamiento de desarrollo
Artículo 69. Los Planes Parciales de Ordenación.
Artículo 70. Los Planes Especiales

SECCIÓN 4ª. OTROS INSTRUMENTOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA
Artículo 71. Los Planes Básicos de Ordenación Urbana.
Artículo 72. Los Estudios de Ordenación.
Artículo 73. Los Estudios de Detalle.

SECCIÓN 5.ª INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA
Artículo 74. Catálogos.
Artículo 75. Ordenanzas Municipales de Edificación y Ordenanzas Municipales de Urbanización.
Artículo 76. Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.

CAPÍTULO III
Competencias, tramitación, aprobación, publicación, vigencia e innovación de los instrumentos ~~de~~ urbanísticos

SECCIÓN 1.ª LAS COMPETENCIAS URBANÍSTICAS
Artículo 77. Competencias en el procedimiento de aprobación de los instrumentos urbanísticos.

SECCIÓN 2ª. TRAMITACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Subsección 1ª. Delimitación del ámbito de transformación urbanística
Artículo 78. Iniciativa y procedimiento para la delimitación del ámbito de transformación urbanística y el establecimiento de las bases orientativas para la ejecución.

Subsección 2ª. Procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico
Artículo 79. Tramitación de los instrumentos de planeamiento urbanístico. Fases
Artículo 80. Actuaciones previas.

Artículo 81. Formulación o admisión a trámite.
Artículo 82. Avance de los instrumentos de planeamiento urbanístico.
Artículo 83. Tramitación de los instrumentos de planeamiento urbanístico
Artículo 84 Tramitación de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica.

Subsección 3ª. Procedimiento para la aprobación de otros instrumentos urbanísticos y de los instrumentos complementarios
Artículo 85. Tramitación de otros instrumentos urbanísticos y de los instrumentos complementarios

SECCIÓN 3ª. APROBACIÓN, PUBLICACIÓN, VIGENCIA E INNOVACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO
Artículo 86. Aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento.
Artículo 87. Registro, publicación y entrada en vigor de los instrumentos de planeamiento.
Artículo 88. Efectos de la entrada en vigor de los instrumentos de planeamiento.
Artículo 89. Vigencia y suspensión de los instrumentos de planeamiento.
Artículo 90. Innovación de los instrumentos de planeamiento.
Artículo 91. Textos refundidos.

TÍTULO III
La ejecución urbanística

CAPÍTULO I
Disposiciones generales
Artículo 92. La actividad administrativa de ejecución urbanística.
Artículo 93. Esferas de actuación pública y privada.
Artículo 94. Presupuestos de la actividad de ejecución.
Artículo 95. Formas de gestión del instrumento urbanístico.
Artículo 96. Sujetos legitimados.
Artículo 97. Gastos de urbanización.
Artículo 98. Proyecto de urbanización.
Artículo 99. Parcelación urbanística.

CAPÍTULO II
La ejecución mediante actuaciones asistemáticas
Artículo 100. Delimitación del ámbito de la actuación asistemática.
Artículo 101. Entidad urbanística de ordenación.
Artículo 102. Proyecto redistributivo.
Artículo 103. Actuaciones asistemáticas en régimen de concurrencia.

CAPÍTULO III
La ejecución mediante actuaciones sistemáticas

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES
Artículo 104. Unidades de Ejecución
Artículo 105. Proyecto de reparcelación.
Artículo 106. Agente urbanizador.
Artículo 107. Sistemas de actuación.

SECCIÓN 2ª. EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN
Artículo 108. Características del sistema de actuación de compensación.
Artículo 109. Iniciativa para el establecimiento del sistema y sus efectos.
Artículo 110. La Junta de Compensación.
Artículo 111. La empresa urbanizadora.
Artículo 112. Incumplimiento de los plazos.

SECCIÓN 3ª. EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN
Artículo 113. Características del sistema de actuación por expropiación.

SECCIÓN 4ª. EL SISTEMA DE COOPERACIÓN
Artículo 114. Características del sistema de actuación por cooperación.
Artículo 115. Pago de los gastos de urbanización por los propietarios.
Artículo 116. Disposición de los bienes y derechos en el sistema de actuación por cooperación.
Artículo 117. Liquidación de la actuación.

CAPÍTULO IV
La ejecución de los sistemas generales y locales
Artículo 118. Formas de obtención del suelo destinado a sistemas generales y locales.
Artículo 119. Ocupación y expropiación de los terrenos destinados a sistemas generales y locales.
Artículo 120. Obtención de terrenos destinados a sistemas generales y locales mediante ocupación directa. Indemnización por ocupación temporal.
Artículo 121. Las obras de urbanización correspondientes a sistemas generales y locales y las ejecutadas como obras públicas ordinarias.

CAPÍTULO V
La ejecución en áreas de gestión integrada
Artículo 122. La ejecución en áreas de gestión integrada.

CAPÍTULO VI
La ejecución de obras de edificación
Artículo 123. Edificación de parcelas y solares.
Artículo 124. Presupuestos de la edificación.
Artículo 125. Ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación.

CAPÍTULO VII
La conservación de obras y construcciones

SECCIÓN 1ª. LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
Artículo 126. Deber de conservación de las obras de urbanización.
Artículo 127. Recepción de las obras de urbanización.

SECCIÓN 2ª. LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN Y OBRAS EN BIENES INMUEBLES EN GENERAL
Artículo 128. Deber de conservación y rehabilitación.
Artículo 129. Situación legal de ruina urbanística.
Artículo 130. Inspección técnica de construcciones y edificaciones.
Artículo 131. Órdenes de ejecución de obras de conservación y mejora.

CAPÍTULO VIII
Medios de intervención administrativa sobre la actividad urbanística de ejecución
Artículo 132. Actos sujetos a licencia urbanística municipal.
Articulo 133. Actos sujetos a Declaración Responsable o Comunicación. Competencia y procedimiento
Artículo 134. Actos promovidos por Administraciones Públicas.
Artículo 135. Competencia y procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas.
Artículo 136. Eficacia temporal y caducidad de los medios de intervención administrativa
Artículo 137. Acceso a los servicios por las empresas suministradoras.

CAPÍTULO IX
Las medidas de garantía y publicidad de la observancia de la ordenación urbanística
Artículo 138. Requisitos para la formalización e inscripción de los actos de edificación.
Artículo 139. Información y publicidad en obras.

CAPÍTULO X
La expropiación forzosa por razón de urbanismo
Artículo 140. Supuestos expropiatorios por razón de urbanismo.
Artículo 141. Procedimientos a seguir para la expropiación forzosa por razón de urbanismo.

Artículo 142. Aprobación y efectos de la tasación conjunta.
Artículo 143. Relación de propietarios y descripción de bienes y derechos.
Artículo 144. Justiprecio y pago en especie, órgano competente para su fijación y bonificación por avenencia.
Artículo 145. Liberación de la expropiación.
Artículo 146. La reversión y retasación de los bienes y derechos expropiados por razón de urbanismo.
Artículo 147. Los beneficiarios de la expropiación forzosa por razón de urbanismo.

CAPITULO XI
Instrumentos de intervención del mercado de suelo

SECCIÓN 1ª. LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO
Artículo 148. Clases y constitución de los patrimonios públicos de suelo.
Artículo 149. Bienes y recursos integrantes de los patrimonios públicos de suelo.
Artículo 150. Destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo.
Artículo 151. Reservas de terrenos.

SECCIÓN 2ª. DERECHOS DE SUPERFICIE Y DE TANTEO Y RETRACTO
Artículo 152. Derecho de superficie.
Artículo 153. Derechos de tanteo y retracto. Delimitación de áreas.

TÍTULO IV
La disciplina urbanística

CAPÍTULO I
Disposiciones generales
Artículo 154. Potestades Públicas, presupuestos de la actividad de ejecución y competencias en materia de disciplina urbanística

CAPÍTULO II
La potestad inspectora
Artículo 155. Naturaleza y funciones de la inspección.
Artículo 156. Visitas y actas de inspección.

CAPÍTULO III
La disciplina para la protección de la legalidad urbanística

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES
Artículo 157. Consecuencias legales de las infracciones urbanísticas.

SECCIÓN 2ª. LA POTESTAD DE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA
Articulo 158. Medidas Provisionales de protección de la legalidad urbanística
Articulo 159. Plazo para la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística.
Artículo 160. Resolución y ejecución de la restauración del orden jurídico perturbado y de reposición de la realidad física alterada. Procedimiento

SECCIÓN 3ª. LA RELACIÓN ENTRE LAS ACTUACIONES DE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA Y EL PROCEDIMIENTO SANCIONADOR
Artículo 161. Las relaciones entre las actuaciones de protección de la legalidad urbanística y el procedimiento sancionador.

CAPÍTULO IV
La potestad sancionadora

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES
Artículo 162. Infracción urbanística y personas responsables.
Artículo 163. Muerte o extinción de las personas responsables de las infracciones.
Artículo 164. Competencia y procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora.

Artículo 165. Destino de las sanciones.
Artículo 166. Infracciones concurrentes y continuadas.
Artículo 167. Exclusión de beneficio económico y graduación de las sanciones.
Artículo 168. Prescripción de las infracciones y de las sanciones.

SECCIÓN 2ª. LOS TIPOS BÁSICOS DE LAS INFRACCIONES Y LAS SANCIONES
Artículo 169. Clases de infracciones.
Artículo 170. Sanciones.
Artículo 171. Medidas sancionadoras accesorias.

SECCIÓN 3ª. LOS TIPOS ESPECÍFICOS DE LAS INFRACCIONES URBANÍSTICAS Y LAS SANCIONES
Artículo 172. Infracciones y sanciones por parcelación urbanística.
Artículo 173. Infracciones y sanciones por incumplimientos en materia de ejecución urbanística y de compensación y minimización de daños.
Artículo 174. Las infracciones y las sanciones en materia de edificación y uso del suelo.
Artículo 175. Las infracciones y las sanciones en materia de bienes y espacios del patrimonio arquitectónico, histórico, cultural, natural y paisajístico.
Artículo 176. Información en las obras y obstaculización a la labor inspectora

DISPOSICIONES ADICIONALES
Disposición adicional primera. La situación legal de fuera de ordenación.
Disposición adicional segunda. La situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.
Disposición adicional tercera. Régimen especial del reconocimiento de asimilación al régimen de fuera de ordenación aplicable a las edificaciones aisladas de uso residencial situadas en una parcelación urbanística en suelo rústico para las que a la fecha de entrada en vigor de esta ley haya transcurrido el plazo para adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado.
Disposición adicional cuarta. Incorporación al proceso urbanístico de actuaciones irregulares
Disposición adicional quinta. Recuperación de dotaciones y aprovechamiento público en actuaciones irregulares en suelo urbano.
Disposición adicional sexta. Edificaciones anteriores a la Ley 19/1975, de 2 de mayo.
Disposición adicional séptima. Medidas cautelares para la plena eficacia de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.
Disposición adicional octava. Actuaciones de relevancia autonómica.
Disposición adicional novena. Contenido del informe de incidencia territorial sobre los Planes de Ordenación Estructural.
Disposición adicional décima. Reservas para dotaciones y legislación sectorial.
Disposición adicional undécima. Seguimiento de la actividad de ejecución urbanística.
Disposición adicional decimosegunda. Actualización de la cuantía de las multas.
Disposición adicional decimotercera. Desafectación de vías pecuarias sujetas a planeamiento urbanístico
Disposición adicional decimocuarta. Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.
Disposición adicional decimoquinta. Las Comisiones Provinciales de Valoraciones.
Disposición adicional decimosexta. Glosario.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS
Disposición transitoria primera. Disposiciones de inmediata aplicación.
Disposición transitoria segunda. Planes e instrumentos existentes.
Disposición transitoria tercera. Planes e instrumentos en curso de aprobación.
Disposición transitoria cuarta. Restantes planes e instrumentos.
Disposición transitoria quinta. Conservación de urbanizaciones.
Disposición transitoria sexta. Ordenación urbanística en los municipios sin instrumento de planeamiento.
Disposición transitoria séptima. Legislación aplicable con carácter supletorio.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA
Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

DISPOSICIONES FINALES

Disposición final primera. Habilitación para el desarrollo reglamentario
Disposición final segunda. Entrada en vigor
Disposición final tercera. Modificación de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.

ANEXOS

Anexo I. Glosario.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

I. Antecedentes de la Norma.

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

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

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

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

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

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

II. Objetivos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Todo ello sin olvidar a aquellos municipios que por no plantear una dinámica urbanística compleja, por tener una población inferior a 5.000 habitantes, no estar incluidos en la franja litoral y no pertenecer a una aglomeración urbana, demandan y requieren un tratamiento singular, más ágil y simplificado si cabe. Para ellos se crea la figura del Plan Básico de Ordenación Urbana, de tramitación y aprobación municipal, que permitirá a estos municipios ordenar la ciudad existente, proponer determinados ámbitos de crecimiento en continuidad y aplicar las determinaciones de esta ley con plena capacidad.

En cuanto a la clasificación del suelo, se mantiene la distinción en tres clases, si bien su denominación y las distintas categorías y situaciones en las que los suelos pueden encontrarse sufren ajustes con la intención decidida de aclarar el régimen de aplicación a cada una de estas clases, categorías y situaciones. Así, los suelos se clasifican en rústicos; prestando particular atención a aquellos que requieren una especial protección, urbanos, definiendo con claridad la condición de consolidado frente al pendiente de consolidar y urbanizables, que se distribuirán en determinadas zonas de crecimiento, debidamente justificadas. Estos últimos se conciben como unas previsiones futuras a las que el municipio acudirá cuando no pueda dar respuesta a sus necesidades en la ciudad existente mediante actuaciones de transformación urbanística. Para ello se incorpora un procedimiento previo de delimitación del ámbito de actuación y establecimiento de las bases de ordenación, que sustentará el posterior instrumento de desarrollo.

Esta distinción entre clases, categorías y situaciones del suelo es coherente con la legislación básica estatal en la que se distingue entre las situaciones del suelo (la realidad física) para fijar el contenido del derecho de propiedad, y el régimen de las actuaciones urbanísticas de transformación del suelo (el proceso urbanístico) que son las que generan las plusvalías en las que debe participar la comunidad. De esta manera se incorpora de forma plena a la legislación urbanística andaluza la regulación sobre las situaciones del suelo y el régimen de las actuaciones, distinguiéndose las clases (urbano, rústico y urbanizable), las categorías (consolidado, pendiente de consolidar y zonificado) y las situaciones, referidas estas últimas al proceso de transformación del suelo.

Es novedoso también el procedimiento para acoger una iniciativa de transformación urbanística, que no siempre ha de estar prevista en el instrumento de planeamiento, si no que puede incorporarse en un futuro sin necesidad de tramitar una modificación de dicho instrumento para dar respuesta a las nuevas demandas y necesidades que surjan. La iniciativa determina el ámbito para el que se solicita su ordenación y, en su caso, urbanización y, una vez aceptada por el Ayuntamiento, se puede presentar para su tramitación el instrumento específico que la propia ley prevé. Se agiliza así las iniciativas tanto sobre suelo urbano como en suelo urbanizable.

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

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

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

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

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

Con esta nueva ley, se pretende dotar a las actuaciones en suelo urbano de un régimen jurídico adecuado en el ámbito

andaluz, con una mayor flexibilidad de las mismas y removiendo los obstáculos legales que han impedido su viabilidad técnica y económica.

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

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

Uno de los principales retos del urbanismo sostenible es dar respuesta a los que se ha venido a denominar "el derecho a la ciudad", entendido como aquel que permite la preservación de la identidad de la ciudad como conjunto de rasgos sociales y espaciales que la caracterizan, como soporte de la vida cotidiana de su ciudadanía en un contexto urbano seguro, de calidad adecuada e integrado socialmente. Para ello, entre otras cuestiones, esta ley persigue transformar el espacio público urbano en lugares confortables y habitables, con una vinculación de la escala urbana con la escala humana, complementada con una adecuada dotación de equipamientos. Hoy en día, la mayor parte del espacio público está limitado por las funciones asociadas al vehículo privado. Para revertir esta situación, es necesario diseñar el tejido urbano desde el espacio público, buscando el equilibrio entre los espacios dedicados a la funcionalidad y la organización urbana y los espacios orientados al ciudadano y garantizando las formas sostenibles de movilidad y la accesibilidad del peatón. También, se debe promover la continuidad de los espacios libres urbanos y sus zonas verdes, el entorno periurbano y rural, creando corredores ecológicos que favorezcan la interconexión y accesibilidad entre los mismos contribuyendo al mantenimiento de la biodiversidad. Para todo esto, la ley establece unos criterios de ordenación urbanística en su Título II.

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

Por último, esta ley supone un claro avance en la distribución de las competencias urbanísticas que contemplaba la LOUA, apostando y defendiendo la autonomía local en el marco establecido por la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía. Por ello, se asume como punto de partida el artículo 6 de la Ley 5/2010, donde se recogen aquellas competencias de los municipios que tienen la consideración de propias y mínimas, y se amplían éstas, en el convencimiento de que la actividad urbanística es una función pública que corresponde a los municipios, sin perjuicio de las competencias que por esta ley se asignan específicamente a la Comunidad Autónoma de Andalucía.

La regulación sobre la clasificación del suelo, los niveles de la ordenación urbanística, el esquema de instrumentos de planeamiento, y el desarrollo de las actuaciones de transformación urbanística, permite deslindar con mayor precisión las competencias urbanísticas entre la administración local y la autonómica y reforzar la autonomía de los municipios ampliando su capacidad de autorregulación. Cabe destacar en este sentido que las determinaciones de la ordenación pormenorizada y detallada pasan a ser una competencia exclusiva municipal, lo que implica que la ordenación de la ciudad consolidada y las decisiones sobre su transformación corresponden al Ayuntamiento.

III. Contenido de la Ley.

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

El Título Preliminar contiene las disposiciones generales, donde se define el objeto de la ley, los principios de la ordenación urbanística y la actividad urbanística, así como sus fines y objeto, la cooperación interadministrativa, el fomento de la

iniciativa privada y los convenios interadministrativos y urbanísticos, así como derechos fundamentales de la ciudadanía como son los de participación y consulta. Contiene, como novedad, el desarrollo de los principios para un desarrollo urbanístico sostenible.

El Título I desarrolla la clasificación y régimen urbanístico del suelo, estableciendo una nueva regulación sobre las distintas clases, categorías y situaciones en las que pueden encontrarse los suelos, distinguiendo entre el suelo urbano, suelo rústico y suelo urbanizable. Dentro del suelo urbano, respondiendo a su realidad física y jurídica, se diferencian con precisión las categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano pendiente de consolidar. En el suelo rústico se distinguen como especialmente protegidos aquellos que requieren tal condición por aplicación de la legislación y planificación sectorial y territorial, como protegidos aquellos que el propio planeamiento urbanístico, atendiendo a sus valores o circunstancias, preserva de su transformación, y, por último, se regula el suelo rústico común. En cuanto al régimen urbanístico del suelo, regula de forma íntegra el contenido urbanístico de la propiedad del suelo y los distintos regímenes y situaciones del suelo, estableciendo los derechos y deberes inherentes a los mismos, en base a criterios de orden estrictamente urbanísticos. Por último, se regulan las distintas actuaciones de transformación urbanística que pueden desarrollarse, de acuerdo con la clasificación del suelo establecida.

El Título II establece detalladamente la Ordenación y el Planeamiento Urbanístico. Por un lado se regula con claridad los distintos niveles de ordenación, distinguiendo entre ordenación estructural, pormenorizada y detallada. Y, de acuerdo con esto, se establece un nuevo sistema de instrumentos urbanísticos, cuya figura principal es el Plan de Ordenación Estructural, acompañado de los novedosos Plan de Ordenación Urbana, los Estudios de Ordenación y el Plan Básico de Ordenación Urbana. Por otro lado, se recogen instrumentos ya consagrados como los Planes Parciales de Ordenación, los Planes Especiales, Estudios de Detalle, Catálogos y Ordenanzas. Finalmente regula pormenorizadamente el régimen de elaboración, tramitación, aprobación e innovación de dichos instrumentos urbanísticos, definiendo de forma clara las distintas competencias para cada una de las fases procedimentales y estableciendo la coordinación con el procedimiento de evaluación ambiental correspondiente.

El Título III se dedica a regular la ejecución urbanística estableciendo una serie de disposiciones relativas a la actividad administrativa de ejecución, los sujetos legitimados para la misma, las distintas formas de gestión, la ejecución mediante actuaciones sistemáticas y asistemáticas, los distintos sistemas de actuación (compensación, cooperación y expropiación), la ejecución de los equipamientos. Se incluye también la regulación de la ejecución de las obras de urbanización y edificación, el deber de conservación y rehabilitación, la situación legal de ruina urbanística y los actos sujetos a licencia o declaración responsable.

En el Título IV se regula la disciplina urbanística, estableciendo el marco de la potestad inspectora, de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística, y la potestad sancionadora. Por último se regulan las infracciones urbanísticas, estableciendo los tipos básicos de las infracciones y sanciones,

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

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

En su virtud, de conformidad con lo establecido en los artículos 21.3 y 27.9 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a propuesta de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de acuerdo con el Dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día xxxxxx ,

D I S P O N G O

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto de la ley.*

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

Artículo 2. *Actividad urbanística.*

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

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

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

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

a) Intervención para el cumplimiento del régimen urbanístico del suelo, vuelo y subsuelo, conforme a la legislación básica estatal.

b) Ordenación urbanística, incluyendo la definición y el desarrollo del modelo de ciudad y la formulación, tramitación y aprobación de los instrumentos urbanísticos.

c) Gestión y ejecución del planeamiento urbanístico, incluyendo la determinación de la forma de gestión y el control y la supervisión de su ejecución.

d) Regulación e intervención en el mercado del suelo y de la vivienda, incluyendo la gestión de los patrimonios públicos de suelo, el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en las áreas delimitadas a tal efecto y la promoción de vivienda protegida.

e) Disciplina urbanística, incluyendo la inspección de la actividad urbanística, la protección de la legalidad, el restablecimiento del orden jurídico perturbado y la sanción de las infracciones urbanísticas.

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

3. La ordenación urbanística se rige, en el marco y de acuerdo con esta ley, por los principios rectores de la política social y económica establecidos en los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución Española y los objetivos básicos contemplados en el artículo 10 del Estatuto de Autonomía para Andalucía.

Artículo 3. *Desarrollo urbanístico sostenible en la actividad urbanística.*

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

2. La actividad urbanística se regirá por los siguientes principios para un desarrollo urbanístico social, ambiental y económicamente sostenible:

a) La minimización de la transformación del suelo por su condición de recurso valioso y no renovable. Para ello, se fomentarán las estructuras urbanas compactas y polifuncionales, estableciendo como prioritarios los procesos que promuevan la rehabilitación, regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes y la recuperación de suelos en

desuso y de las edificaciones vacías, teniendo en cuenta la capacidad de carga del suelo urbano. En caso de ser necesarios, los nuevos crecimientos deberán estar justificados conforme a los criterios establecidos en esta ley y ser compactos y adecuados a las necesidades de la población.

b) La protección de los ecosistemas naturales y del medio rural, estableciendo a través del planeamiento urbanístico medidas de protección, puesta en valor e incremento del capital natural, compatibilizando el desarrollo urbanístico con el mantenimiento de la capacidad productiva del territorio, la estabilidad de los sistemas naturales, la preservación de la diversidad biológica y la protección y mejora del paisaje, previniendo o minimizando, en la mayor medida posible, la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo.

c) La protección de las personas y bienes con la finalidad de prevenir o limitar los efectos y consecuencias de los posibles riesgos y peligros para la seguridad y salud públicas en los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones y equipamientos, sea cual fuere su titularidad.

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

e) El derecho a la ciudad, entendido como aquel que permite la preservación de la identidad de la ciudad como conjunto de rasgos sociales y espaciales que la caracterizan, como soporte de la vida cotidiana de su ciudadanía, y que posibilita el uso residencial en viviendas constitutivas de domicilio habitual en un contexto urbano seguro, de calidad adecuada e integrado socialmente. En particular, se garantizará el equilibrio entre el uso residencial y el uso turístico en el conjunto de la ciudad, y especialmente en aquellas zonas que, debido a sus características, representen un mayor foco de atracción, como los centros históricos.

f) La mejora de la eficiencia del metabolismo urbano, estableciendo medidas para que las funciones urbanas incorporen actuaciones propias de la economía circular, y se realicen minimizando el consumo de recursos y reduciendo la producción de residuos. Y, a su vez, se fomente la utilización de las energías renovables y la eficiencia energética y se favorezca el desarrollo de redes inteligentes.

g) El fomento de la movilidad sostenible al objeto de reducir la emisiones de carbono, mediante la promoción del transporte basado en energías limpias y el aprovechamiento de las energías renovables, especialmente en zonas urbanas y corredores interurbanos, la movilidad peatonal, en bicicleta y en transporte público, el establecimiento y reserva de plataformas reservadas y la intermodalidad en tejidos urbanos de usos mixtos que garanticen la proximidad del comercio y las actividades económicas.

h) El impulso de la organización social en el espacio urbano para potenciar una valoración equitativa, en términos económicos, de las distintas áreas de la ciudad y generar un tejido socio-espacial diverso, fomentando la participación pública, evitando la segregación socio-económica y los procesos de gentrificación y fomentando la regeneración urbana integrada de iniciativa pública.

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

1. Son fines de la actividad urbanística los siguientes:

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

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

c) Asegurar la adecuación e integración paisajística de la actuación urbanística a desarrollar.

d) Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones y equipamientos, sea cual fuere su titularidad, al interés general.

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

f) Garantizar la disponibilidad de suelo para los usos urbanísticos, los adecuados equipamientos urbanos y el acceso a una vivienda digna a todas las personas residentes en Andalucía, estableciendo las reservas suficientes para viviendas protegidas.

g) Regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

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

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

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

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

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

b) La determinación, reserva, afectación y protección de los suelos de equipamientos.

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

d) La fijación de las condiciones de ejecución y de la programación de las actuaciones de urbanización y edificación.

e) La formalización de una política de intervención en el mercado del suelo, especialmente mediante la constitución de patrimonios públicos de suelo, así como el fomento de la construcción de viviendas protegidas.

f) La protección de las personas ante los posibles riesgos, naturales y antrópicos, y situaciones que puedan producir emergencias y la prevención de accidente graves y la limitación de sus consecuencias para la salud humana, los bienes y el medio ambiente.

g) La protección de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico de Andalucía, especialmente los bienes declarados de interés cultural.

h) La protección y adecuada utilización del litoral.

i) La protección, conservación, mejora, integración y fomento del paisaje, de acuerdo con las directrices de la planificación territorial.

i) La incorporación de objetivos de sostenibilidad de acuerdo con los principios de esta ley.

k) La incorporación, de forma coherente y coordinada, de las determinaciones de la planificación territorial y sectorial, facilitando su cumplimiento.

l) El establecimiento de medidas para evitar en el territorio las edificaciones y asentamientos ejecutados al margen de la legalidad urbanística.

m) La promoción de la igualdad de género en el uso de los espacios públicos, los equipamientos de movilidad y comunitarios, así como de las infraestructuras y servicios técnicos, y la incorporación de la perspectiva de género en la planificación urbanística.

n) La promoción de los principios de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

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

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

2. A estos efectos y en el ámbito de sus respectivas competencias podrán celebrar convenios de colaboración con la finalidad, entre otras, de prestación de asistencia y cooperación a las Entidades Locales en materias tales como la

ordenación urbanística, ejecución de los instrumentos urbanísticos, intervención en la edificación y uso del suelo, y protección de la legalidad.

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

1. La gestión de la actividad urbanística se desarrolla en las formas previstas en esta ley y, para todo lo no contemplado en ella, en cualquiera de las autorizadas por la legislación reguladora de la Administración actuante y la legislación vigente que le resulte de aplicación.

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

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

Artículo 7. *Convenios interadministrativos y convenios urbanísticos.*

1. La Administración de la Junta de Andalucía y su Administración institucional dependiente y las entidades locales andaluzas y sus entes dependientes o vinculados, podrán suscribir entre sí y con otras Administraciones y sus organismos públicos adscritos o dependientes convenios interadministrativos para definir, de común acuerdo y en el ámbito de sus respectivas competencias, los términos en que deba preverse en el planeamiento urbanístico la realización de los intereses públicos que gestionen.

En todo lo no previsto en esta ley será de aplicación a los convenios interadministrativos lo dispuesto en la legislación reguladora del régimen jurídico del sector público.

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

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

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

Artículo 8*. La participación ciudadana.*

1. La ciudadanía y, en su caso, las entidades de participación ciudadana constituidas para defender sus intereses, de conformidad con la legislación en materia de participación ciudadana, tienen derecho a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de instrumentos de ordenación, gestión y ejecución urbanística en las formas que, en desarrollo de dicha legislación, se habiliten al efecto.

A tal fin, las administraciones públicas adoptarán cuantas medidas e iniciativas sean precisas para fomentar y asegurar dicha participación, así como para velar por el derecho a la información y a la transparencia en los procesos urbanísticos. En todo caso, esos procesos participativos se acompañarán de las labores de difusión necesarias que garanticen el efectivo ejercicio de dicho derecho.

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

3. A fin de garantizar tales derechos, la Administración pública competente facilitará el acceso a los contenidos y documentos de los distintos procedimientos e instrumentos urbanísticos en tramitación, pudiendo únicamente limitarse dicho acceso en los términos previstos en la legislación en materia de transparencia y acceso a la información pública.

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

Artículo 9. *El derecho de consulta.*

1. La ciudadanía y, en su caso, las entidades de participación ciudadana constituidas al efecto para defender sus intereses, de conformidad la legislación en materia de participación ciudadana, tienen derecho a ser informados por el municipio sobre el régimen urbanístico aplicable y demás circunstancias urbanísticas de un terreno, parcela, solar o edificio determinado, mediante la emisión de una cédula urbanística.

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

La contestación a la consulta tendrá carácter informativo respecto de las condiciones urbanísticas en el momento de su emisión y no vinculará a la Administración en el ejercicio de sus potestades públicas, en especial de la potestad de planeamiento. La alteración por la Administración de los criterios y las previsiones facilitados en la consulta dentro del plazo en el que esta surta efectos, que deberá expresarse en la contestación, habrá de quedar suficientemente motivada.

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

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

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

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

TÍTULO I

Clasificación y régimen del suelo

CAPÍTULO I

Clasificación del suelo

Artículo 10. *Clases de suelo.*

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

2. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, justificadamente por su carácter territorial o supramunicipal, los terrenos destinados a equipamientos pertenecientes a los sistemas generales de movilidad y de infraestructuras y servicios técnicos, podrán ser excluidos de la clasificación de suelo, sin perjuicio de su adscripción a una de las clases de éste a los efectos de su obtención.

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

Artículo 11. *Suelo urbano.*

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

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

b) Los integrados en la malla urbana que cuenten con acceso rodado y con las infraestructuras y servicios técnicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica o que, careciendo de alguno de los citados, estén ocupados por edificación al menos en las dos terceras partes del espacio apto para ello de acuerdo con el ámbito y las determinaciones que el instrumento de planeamiento establezca.

c) Los núcleos rurales asentados legalmente en el medio rural, siempre que cuenten con acceso rodado y las infraestructuras y servicios técnicos de la letra anterior.

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

En el suelo urbano se establecen las siguientes categorías:

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

1ª. Ejecutado, constituida por los suelos urbanos consolidados sobre los que no se prevén actuaciones de transformación urbanística o, en el caso de estar estas actuaciones previstas, los que aún no cuentan con el instrumento urbanístico que establezca la nueva ordenación detallada aprobado definitivamente.

2ª. Reordenado, constituida por los suelos urbanos consolidados sobre los que se prevén actuaciones de transformación urbanística que cuentan con el instrumento urbanístico que establezca la nueva ordenación detallada aprobado definitivamente. Tras la ejecución urbanística correspondiente y el cumplimiento de todos los deberes legales exigibles, los suelos en cuestión quedarán nuevamente en situación de ejecutados.

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

1ª. Zonificado, constituida por los suelos incluidos en una zona de suelo urbano que precisan, para su desarrollo, de la delimitación de una actuación de transformación urbanística y la consiguiente aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo.

2ª. Ordenado, constituida por los suelos sobre los que se ha delimitado la correspondiente actuación urbanística y cuentan con el instrumento de planeamiento que establece su ordenación detallada aprobado definitivamente. Estos suelos pasarán a tener la condición de suelo urbano consolidado, en situación de ejecutados, a la terminación de las actuaciones de urbanización, de acuerdo con lo establecido en la legislación estatal sobre régimen del suelo.

Artículo 13. *Suelo rústico.*

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

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

b) Tener acreditada, conforme a la planificación sectorial, la existencia de riesgos de carácter natural o antrópico, incluidos

los riesgos de inundación o de otros accidentes graves, que sean incompatibles con su transformación mediante la urbanización.

c) Contar con determinaciones de protección con carácter de norma o directriz en los instrumentos de ordenación territorial que requieran la clasificación de suelo rústico para la consecución de los fines y objetivos de dichos instrumentos.

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

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

Artículo 14. *Categorías de suelo rústico.*

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

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

b) Suelo rústico especialmente protegido por planificación territorial, que incluye los terrenos incluidos en la letra c) del artículo anterior.

c) Suelo rústico protegido por planificación urbanística, que incluye los terrenos descritos en la letras d) del artículo anterior, así como aquellos terrenos que puedan estar afectados por la letra a) y b) del mismo artículo y que, por no contar aún con los actos o disposiciones previstos, deban preservarse cautelarmente para garantizar su protección.

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

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

Artículo 15. *Suelo urbanizable.*

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

2. Conforme al principio de desarrollo urbanístico sostenible recogido en el artículo 3, los terrenos que se clasifiquen como suelo urbanizable deberán cumplir las siguientes condiciones:

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

b) Ser colindantes al suelo urbano de los núcleos de población existentes, quedando integrados tras su transformación, en los suelos urbanos consolidados. De esta condición quedan excepcionados:

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

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

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

Artículo 16. *Situaciones de suelo urbanizable.*

En suelo urbanizable se distinguen dos situaciones:

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

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

Estos suelos pasarán a tener la condición de suelo urbano consolidado, en situación de ejecutados, a la terminación de las actuaciones de urbanización, de acuerdo con lo establecido en la legislación estatal sobre régimen del suelo.

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

A los efectos de lo establecido en la legislación estatal sobre régimen jurídico del suelo:

a) Se encuentran en situación básica de suelo urbanizado los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado conforme al artículo 12.a).

b) Se encuentran en situación básica de suelo rural los terrenos clasificados como suelo urbano pendiente de consolidar, rústico y urbanizable conforme a los artículos 12.b), 13 y 15.

CAPÍTULO II

Régimen del suelo

SECCIÓN 1ª: CONTENIDO URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

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

1. En el marco de la legislación básica estatal, la clasificación, categorías, situaciones y las restantes determinaciones de ordenación urbanística del suelo vinculan los terrenos y las construcciones, edificaciones o equipamientos a los correspondientes destinos y usos, y definen la función social de los mismos delimitando el contenido del derecho de propiedad. Así mismo, la previsión de edificabilidad por la ordenación urbanística, por sí misma, no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, en los términos dispuestos por esta ley.

2. Las facultades del propietario del suelo alcanzan al vuelo y al subsuelo hasta donde determinen los instrumentos ~~de~~ urbanísticos que se regulan en la presente ley, y con las limitaciones y servidumbres que establece la legislación básica estatal.

3. En los suelos urbanos, así como en los suelos urbanizables, la participación de la comunidad en el aprovechamiento generado por la ordenación urbanística y el reparto entre los propietarios afectados por esta de las cargas y beneficios que se generan, se producen en la forma y los términos establecidos en esta ley. En todo caso este reparto debe cumplir los siguientes requisitos:

a) Debe producirse, mediante el instrumento de equidistribución que corresponda, respecto de una comunidad de referencia que, como mínimo, debe tener características y dimensiones suficientes en función de la actividad de ejecución de que se trate.

b) La distribución de las cargas y la recaudación de los costes de la urbanización corresponde a la Administración en la forma legalmente determinada, debiendo quedar garantizados suficientemente los derechos de aquellos propietarios que no participen en la actividad de ejecución. La recaudación puede tener beneficiario privado cuando la urbanización se realice por gestión indirecta o mediante la aplicación de un sistema de actuación privado.

4. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones de los instrumentos urbanísticos, quedando en todo caso

su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público, a las leyes aplicables, con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público, la implantación de infraestructuras y servicios técnicos, así como a la preservación del patrimonio arqueológico soterrado.

El aprovechamiento del subsuelo se presumirá público, salvo que los instrumentos urbanísticos precisen lo contrario.

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

1. El contenido urbanístico del derecho de propiedad está integrado por el derecho de uso, disfrute y explotación normal del suelo, a tenor de su ubicación, características y destino, de conformidad con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística.

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

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

b) Contribuir, en los términos previstos en esta ley, a la adecuada ordenación, mejora de los equipamientos 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 concurran en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.

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

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

SECCIÓN 2.ª EL RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

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

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

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

2. En los suelos rústicos protegidos y especialmente protegidos los derechos reconocidos en el punto anterior quedarán sometidos a la preservación de los valores que motivaron su protección conforme al régimen que se establezca en la planificación territorial y urbanística o en la legislación sectorial correspondiente.

3. El contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo rústico comprende los siguientes deberes:

a) Conservar el suelo debiendo dedicarlo, con carácter general, a los usos propios del medio rural, contribuyendo al mantenimiento de las condiciones ambientales y paisajísticas del territorio, y conservar las edificaciones existentes conforme a su régimen jurídico.

b) Solicitar las licencias y, en su caso, las autorizaciones previas, de las actuaciones de naturaleza urbanística reguladas en los artículos 34 al 38, así como cumplir con el régimen correspondiente inherentes a las mismas.

4. Están prohibidas en esta clase de suelo, siendo nulos de pleno derecho, los actos administrativos que autoricen las siguientes actuaciones:

a) Las que contravengan lo dispuesto en la legislación urbanística.

b) Las parcelaciones urbanísticas y las segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la

legislación agraria, forestal o similar de aplicación.

c) Las obras de urbanización, salvo las necesarias y complementarias a las actuaciones de naturaleza urbanística en suelo rústico.

SECCIÓN 3.ª EL RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 21. *Régimen del suelo urbanizable.*

1. El régimen del suelo urbanizable queda establecido en función de su situación de zonificado u ordenado, así como del estado de tramitación de la actuación de transformación urbanística.

2. El reparto de cargas y beneficios se realizará en función de la propiedad del suelo.

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

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo urbanizable zonificado los derechos y deberes propios del régimen del suelo rústico, y además, cuando la Administración actuante no se haya reservado la iniciativa pública de la ordenación y ejecución, el derecho de promover una iniciativa para una actuación de transformación urbanística, conforme al procedimiento establecido en el artículo 78. El ejercicio del derecho a elaborar y presentar el plan parcial de ordenación requiere con carácter previo la aprobación de la iniciativa de la actuación.

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

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

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo urbanizable ordenado, cuando la Administración actuante no opte por iniciar y promover la actuación de transformación, el derecho de la iniciativa y promoción de su transformación mediante la urbanización en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación de suelo. Para ejercer esta facultad, o para ratificarse en ella, si la hubiera ejercido antes, el propietario dispondrá de un plazo que no podrá ser inferior a un mes a contar desde el momento anterior a aquel en que pueda conocer el alcance de las cargas de la actuación y los criterios de su distribución entre los afectados. Este derecho incluye:

a) Competir, en los casos establecidos en esta ley, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación.

b) Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en la forma y condiciones determinadas en esta ley, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con la persona adjudicataria de la misma.

c) Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

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

a) Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

b) Ceder gratuitamente y libre de cargas a la Administración actuante los terrenos, ya urbanizados y dispuestos para su utilización o edificación, según el caso, destinados por la ordenación urbanística a sistemas generales y locales, incluyendo los suelos dotacionales.

c) Ceder gratuitamente y libre de cargas a la Administración actuante los terrenos ya urbanizados, en los que se localice el 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento. Está cesión se destinará al patrimonio público de suelo y, cuando se justifique en el instrumento urbanístico, podrá sustituirse por su equivalente en metálico mediante resolución motivada de la Administración actuante.

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

d) Ceder la superficie de suelo correspondiente los excesos de aprovechamiento.

e) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.

f) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido en los instrumentos de planeamiento, que incluye también la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las infraestructuras y servicios técnicos.

g) Indemnizar a los titulares de derechos y garantizar el realojo y, en su caso, el retorno de los ocupantes en los términos establecidos en la legislación básica estatal.

h) Permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras, en su caso, al responsable de ejecutar la actuación.

i) Cualquier otro que pueda ser legalmente asumido de forma expresa mediante convenio urbanístico.

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

La aprobación de la ordenación detallada determina los siguientes efectos:

a) La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del ámbito delimitado, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.

b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el artículo 23, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.

c) El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del 90% del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 23, así como a ejercitar los derechos determinados en el mismo.

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

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

SECCIÓN 4.ª RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Artículo 25. *Régimen del suelo urbano.*

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

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

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

1. El contenido urbanístico del derecho de propiedad en suelo urbano consolidado no sometido a actuación de trasformación urbanística comprende el derecho a materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente y a destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la Administración, desarrollando en ellas las actividades previstas. Así mismo, incluye el derecho a promover una iniciativa para una actuación de transformación urbanística, conforme al procedimiento establecido en el artículo 78.

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

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

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

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

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

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

b) El porcentaje de cesión a la Administración no podrá ser inferior al 5% ni superior al 20% del incremento del aprovechamiento objetivo. Este porcentaje se modulará justificadamente entre el 5% y el 15% en el instrumento urbanístico para cada actuación en función de las cargas que ésta deba soportar. Reglamentariamente se establecerá los casos excepcionales en los que dicha cesión pueda elevarse hasta el 20%.

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

1. En el suelo urbano pendiente de consolidar zonificado, hasta que se apruebe la actuación de transformación urbanística, será de aplicación el régimen del suelo rústico establecido en el artículo 20, con la particularidad de que sólo podrán autorizarse los usos, construcciones, obras e infraestructuras y servicios técnicos compatibles con la ordenación urbanística general y los de naturaleza provisional regulados en el artículo 39.

2. Así mismo, el derecho de propiedad de estos suelos comprende el de promover una iniciativa para una actuación de transformación urbanística, conforme al procedimiento establecido en el artículo 78 para su pase a la situación de suelo urbano pendiente de consolidar ordenado.

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

El régimen del suelo urbano pendiente de consolidar ordenado queda constituido por los derechos y deberes establecidos en el artículo 23 para el suelo urbanizable ordenado, con la siguiente particularidad. El cálculo de las cesiones de suelo dotacional se realizará de acuerdo con el objetivo dotacional de la zona de suelo urbano en la que se localice la actuación y con los criterios y directrices de ordenación establecidos por los instrumentos de planeamiento de aplicación.

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

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

a) La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio en el ámbito de ordenación y gestión establecido.

b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el artículo 29, tal como resulten precisados por el instrumento urbanístico.

c) En los casos de suelos urbanos consolidados reordenados, el derecho de los propietarios al incremento del aprovechamiento urbanístico descontado el porcentaje de cesión obligatoria al Ayuntamiento, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 27, así como a ejercitar los derechos determinados en dicho artículo.

d) En los casos de suelos urbanos pendientes de consolidar, el derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico, descontado el porcentaje de cesión obligatoria al Ayuntamiento, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 29, así como a ejercitar los derechos determinados en dicho artículo.

e) La afectación legal de los terrenos que corresponden al municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en el instrumento urbanístico.

f) Con carácter general, no será posible la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos antes de la terminación de las obras de urbanización que los previstos en el artículo 39. No obstante, podrá autorizarse la realización simultánea de la urbanización y edificación vinculada, siempre que se cumplan los requisitos que se establezcan reglamentariamente.

CAPÍTULO III

Las actuaciones urbanísticas.

SECCIÓN 1.ª ACTUACIONES URBANÍSTICA EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Artículo 31. *Actuaciones urbanísticas y de trasformación urbanística en suelo urbano consolidado.*

1. En el suelo urbano consolidado podrán establecerse alguna de las siguientes actuaciones de transformación urbanística:

a) De reforma o renovación de la ordenación y la urbanización, que supongan la mejora de la ordenación y de la urbanización existente, mediante los Planes Especiales de Reforma Interior, Planes Especiales de Regeneración Urbana Integral o Planes Especiales de Protección.

b) De nueva ordenación sobre una parcela o conjunto de parcelas, afectando al uso, edificabilidad, densidad o aprovechamiento urbanístico, siempre que no requieran la reforma o renovación de la urbanización, mediante los Estudios de Ordenación.

c) De nueva ordenación sobre una parcela o conjunto de parcelas, sin afectar al uso, edificabilidad, densidad o aprovechamiento urbanístico, siempre que no requieran la reforma o renovación de la urbanización, mediante los Estudios de Detalle.

2. Estas actuaciones de transformación urbanística podrán establecerse en el Plan de Ordenación Urbana o mediante el procedimiento previsto en el artículo 78, siempre que se ajusten a los criterios y directrices de aquel y los que al respecto pudiera contener el Plan de Ordenación Estructural para las distintas zonas. Estas actuaciones deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente.

3. Además, se podrán prever en esta categoría de suelo las actuaciones urbanísticas de mejora de la urbanización, que no implican nueva ordenación, que se llevarán a cabo mediante obras públicas ordinarias.

4. En ningún caso, el establecimiento por el instrumento que corresponda de alguna de las actuaciones contempladas en este artículo supondrá la pérdida de la condición de suelo urbano consolidado de los suelos objeto de la referida actuación.

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

1. En el suelo urbano pendiente de consolidar, el Plan de Ordenación Urbana deberá establecer las actuaciones de transformación urbanística de ordenación y urbanización, que se desarrollaran mediante los Planes Especiales de Ordenación, ajustándose a los criterios y directrices contenidas en el Plan de Ordenación Estructural para las distintas zonas.

2. En el suelo urbanizable zonificado se podrán establecer actuaciones de transformación urbanística de ordenación y urbanización mediante el procedimiento previsto en el artículo 78, que se desarrollarán mediante Plan Parcial de Ordenación ajustándose a los criterios, directrices y programación contenidos el Plan de Ordenación Estructural para las distintas zonas.

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

1. Las actuaciones de reforma o renovación de la ordenación y la urbanización en suelo urbano consolidado del apartado 1.a) del artículo 31, se corresponden con las actuaciones de urbanización que tienen por objeto reformar o renovar la urbanización de la legislación estatal.

2. Las actuaciones de nueva ordenación en suelo urbano consolidado el apartado 1.b) del artículo 31, se corresponden con las actuaciones de dotación de la legislación estatal.

3. Las actuaciones de ordenación y urbanización en suelo urbano pendiente de consolidar y en suelo urbanizable zonificado del artículo 32, se corresponden con las actuaciones de urbanización que tienen por objeto una nueva urbanización de la legislación estatal.

SECCIÓN 2.ª ACTUACIONES EN SUELO RÚSTICO

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

1. En el suelo rústico podrán desarrollarse usos y llevarse a cabo segregaciones, obras, construcciones, edificaciones y equipamientos conforme a los siguientes tipos de actuaciones de naturaleza urbanística:

a) Actuaciones ordinarias.

b) Actuaciones excepcionales.

c) Actuaciones sobre asentamientos existentes.

2. Todas las actuaciones enumeradas en el apartado anterior deberán cumplir con el régimen del suelo establecido en el artículo 20, sin perjuicio del régimen específico aplicable a cada una de ellas, y con las siguientes reglas:

a) La realización de las actuaciones ordinarias, reguladas en el artículo 35, deben cumplir los criterios y directrices que, para las distintas zonas de suelo rústico, establezca el instrumento de planeamiento general de aplicación, o el Plan Especial que al efecto se apruebe.

b) La realización de las actuaciones excepcionales, reguladas en los artículos 36 y 37, deben estar expresamente permitidas por el instrumento de planeamiento general de aplicación en la correspondiente zona de suelo rústico. Se exceptúa de lo anterior aquellas actuaciones expresamente previstas por los instrumentos de la ordenación territorial.

c) La realización de las actuaciones en los asentamientos delimitados como Hábitat Rural Diseminado para la conservación, mantenimiento y desarrollo de estos ámbitos deberán estar expresamente previstas el instrumento de planeamiento general de aplicación, y en los Planes Especiales que en desarrollo del mismo se aprueben, conforme al régimen que para las mismas se establece en el artículo 38.

d) Las actuaciones ordinarias como las excepcionales no podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos de acuerdo con los parámetros objetivos que se establezcan reglamentariamente y, en su caso, conforme a lo establecido en el instrumento de planeamiento general de aplicación.

e) Todas las actuaciones sobre suelo rústico quedarán vinculadas al uso que justifica su implantación debiendo ser proporcionadas al mismo y adecuadas al entorno rural donde se ubican.

f) Todas las actuaciones sobre suelo rústico están sujetas a licencia de obra y, en su caso, la licencia previa o simultanea de apertura. Se exceptúan de esta regla las segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos, debiendo, no obstante, obtenerse la correspondiente declaración municipal de innecesariedad de licencia de obras.

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

1. En suelo rústico se considerarán actuaciones ordinarias los actos de naturaleza urbanística consistente en segregaciones, obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos que sean necesarios para el normal funcionamiento y desarrollo de los usos propios del suelo rústico. Se incluyen en este apartado las actuaciones necesarias para el desarrollo de las actividades complementarias de primera transformación y comercialización de los productos generados en la misma finca que contribuyan al sostenimiento de la actividad principal.

Para las actuaciones ordinarias únicamente será preceptiva la licencia municipal, sin perjuicio del resto de autorizaciones que exija la legislación sectorial y de lo dispuesto en el párrafo siguiente.

Podrá autorizarse, mediante el procedimiento establecido en el artículo 37, edificaciones destinadas a uso habitacional vinculadas a los usos propios del suelo rústico, debiendo garantizarse la proporcionalidad entre estos y aquellas. Estas edificaciones quedarán vinculadas a los usos y actividades que justifican la necesidad de materializarlas, procediendo a su demolición o desmantelamiento una vez que cesen los mismos. A estos efectos, se constituirá una garantía por el mismo importe y finalidad señalados en el artículo 36.2.b.

2. También se considerarán actuaciones ordinarias la ejecución de infraestructuras y servicios técnicos, no previstas en el Plan de Ordenación Estructural, declarados de interés general, que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo, teniendo carácter permanente. Estas actuaciones se tramitarán mediante el procedimiento de armonización establecido en la correspondiente legislación sectorial que determinará la exigencia o no de licencia municipal, siendo en todo caso necesaria la incorporación posterior en la siguiente revisión del Plan de Ordenación Estructural.

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

1. En suelo rústico podrán implantarse, con carácter excepcional y mediante el procedimiento de autorización regulado en el artículo 37, aquellas actuaciones que contribuyan al desarrollo sostenible del medio rural, declaradas de interés público o social, y que justifiquen su emplazamiento en dicho suelo por las características, requisitos o destino de dichas actuaciones.

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

a) Podrán tener por objeto la implantación de equipamientos, así como usos industriales, terciarios o turísticos, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para el desarrollo de los mismos. Así mismo, vinculadas a estas actuaciones, podrán autorizarse conjuntamente edificaciones destinadas a uso habitacional, debiendo garantizarse la proporcionalidad entre éstas y aquellos.

b) Tendrán una duración limitada coincidente con el plazo necesario para la amortización de la inversión que requiera su materialización, transcurrido el cual se procederá a la restitución de los terrenos y de su entorno inmediato. Excepcionalmente, podrá renovarse dicho plazo por una sola vez y por plazo no superior a la mitad del plazo inicial.

Los promotores de la actuación constituirán una garantía equivalente al 10% del importe total de la inversión, para cubrir, en su caso, los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes de las labores de restitución.

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

Estarán obligados al pago de la prestación los promotores de las actuaciones y se devengará con motivo de la licencia con una cuantía de hasta un 10% del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos. Esta cuantía podrá modularse mediante ordenanza municipal según el tipo de actuación y las condiciones de implantación.

Artículo 37. *Implantación de actuaciones excepcionales en suelo rústico.*

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

2. Corresponde a los municipios, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente, la autorización para implantar actuaciones excepcionales en suelo rústico.

3. Corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio la autorización para implantar estas actuaciones excepcionales cuando concurran alguna de las siguientes circunstancias:

a) Tener la actuación incidencia en la ordenación del territorio por su legislación o su planificación.

b) Localizarse sobre terrenos protegidos por la planificación territorial.

4. El procedimiento para la autorización de actuaciones excepcionales sobre suelo rústico cumplirá, como mínimo, lo siguiente:

a) La solicitud de autorización, acompañada de una memoria justificativa de los requisitos establecidos en esta ley y de un anteproyecto de la actuación, se dirigirá al Ayuntamiento, el cual resolverá sobre su admisión a trámite, previo informe municipal sobre el cumplimiento las condiciones y requisitos establecidos en los artículos 34 y 36.

b) Admitida a trámite la solicitud, serán preceptivos los trámites de información pública, audiencia a los propietarios de los terrenos colindantes y de afectados por la actuación y, en su caso, la solicitud de informe a las administraciones sectoriales cuya competencia pueda verse afectada por la actuación. El plazo para dichos trámites de información pública y audiencia, y para la emisión de informes será, como mínimo, de un mes.

c) Cuando la autorización sea competencia municipal, concluida la tramitación, de acuerdo con las observaciones y alegaciones recibidas y los informes emitidos, el Ayuntamiento resolverá sobre la declaración de interés público y social y aprobando o denegando la autorización solicitada.

d) Cuando la autorización sea de competencia autonómica, una vez concluida la tramitación, dará traslado del expediente a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, previa declaración de interés público y social de la actuación, la cual deberá resolver en el plazo máximo de un mes.

e) La resolución de la autorización se notificará a la persona solicitante, a las administraciones sectoriales afectadas por la actuación, y, en caso de que la autorización sea competencia autonómica, al Ayuntamiento correspondiente. La solicitud de autorización se entenderá denegada transcurrido el plazo de seis meses desde su presentación sin que se haya notificado la resolución expresa.

5. El plazo de vigencia de la autorización será de un año, dentro del cual deberá solicitarse la correspondiente licencia, transcurrido el cual sin haberla solicitado, se declarará la caducidad de la autorización, previa audiencia a la persona solicitante.

6. Los municipios, mediante la correspondiente ordenanza, podrán regular el procedimiento de solicitud, tramitación y resolución, cuando sea su competencia, para la autorización de actuaciones excepcionales sobre suelo rústico, que, como mínimo, deberá respetar lo establecido en los apartados anteriores

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

1. Los terrenos y edificaciones incluidos en un asentamiento urbanístico delimitado de acuerdo a lo establecido en el artículo 58 quedan sometidos al régimen del suelo señalado a continuación:

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

Excepcionalmente, y por el grado de consolidación de la edificación, los derechos inherentes a la clase de suelo que corresponda podrán adquirirse de forma gradual y proporcional al cumplimiento de los deberes, conforme a las especificidades sobre la gestión y ejecución del planeamiento que para esté régimen se determinen reglamentariamente.

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

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

Los titulares de terrenos y edificaciones comprendidos en estos asentamientos tienen el deber de costear las actuaciones descritas en el párrafo anterior, en los términos previstos por el instrumento de planeamiento general de aplicación.

c) En los ámbitos del hábitat rural diseminado solo podrán llevarse acabo aquellas actuaciones que, estando expresamente permitidas por el instrumento de planeamiento general de aplicación y por el Plan Especial que los ordene, contribuyan a la conservación, protección y mejora de los mismos.

Los titulares de terrenos y edificaciones comprendidos en estos asentamientos tienen el deber de costear las obras de mejora en los viales, dotaciones e infraestructuras y servicios técnicos y que, en su caso, se definan en los Planes

Especiales, correspondiendo el mantenimiento de los mismos en la forma que se determine en los instrumentos de planeamiento.

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

SECCIÓN 3.ª ACTUACIONES PROVISIONALES

Artículo 39. *Usos y obras provisionales.*

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

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

TÍTULO II

La ordenación y el planeamiento urbanísticos

CAPÍTULO I

La ordenación urbanística

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

Artículo 40. *La ordenación urbanística.*

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

Artículo 41. *Los niveles de ordenación.*

1. Las determinaciones de la ordenación urbanística se clasifican en tres niveles: estructural, pormenorizada y detallada.

2. La ordenación estructural está formada por las determinaciones que definen el modelo urbanístico de ocupación del territorio, su estructura general y los criterios para su desarrollo.

3. La ordenación pormenorizada, en desarrollo de la ordenación estructural, está formada por las determinaciones que establecen los parámetros urbanísticos básicos de ámbitos concretos de suelo urbano y urbanizable sometidos a actuaciones de transformación urbanística.

4. La ordenación detallada está formada por las determinaciones que definen la ordenación urbanística completa del suelo urbano consolidado y, en desarrollo de la ordenación pormenorizada, de las actuaciones de transformación urbanística, así como las condiciones de edificación en suelo rústico.

5. Reglamentariamente podrán completarse, concretarse y desarrollarse las determinaciones de los distintos niveles de ordenación que se establecen en los siguientes artículos.

Artículo 42. *Determinaciones de la ordenación estructural.*

Forman parte de la ordenación estructural las siguientes determinaciones:

a) Las clases y categorías de suelo.

b) La delimitación de las zonas de suelo urbano, urbanizable y rústico en función de sus características homogéneas y valores, estableciendo para las mismas el siguiente contenido:

1°. Para las zonas de suelo urbano: los parámetros globales existentes y propuestos de uso, densidad, edificabilidad; la media dotacional y el estándar de dotaciones para las actuaciones urbanísticas que permite cumplir el objetivo de mejora; y los criterios y directrices para la delimitación, ordenación y programación de las actuaciones de transformación urbanística.

2°. Para las zonas de suelo urbanizable: los parámetros propuestos de uso global, el índice de edificabilidad, los niveles de densidad y nivel dotacional; y los criterios y directrices para la delimitación, ordenación y programación de las actuaciones de transformación urbanística.

3°. Para las zonas de suelo rústico, los criterios y directrices para la implantación de las actuaciones, así como las actuaciones excepcionales que expresamente se permitan en cada una de estas zonas.

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

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

d) Para las zonas de suelo urbanizable, las áreas de reparto y el aprovechamiento medio.

e) Los equipamientos supramunicipales y los sistemas generales existentes y propuestos de espacios públicos, de movilidad, comunitarios y de infraestructuras y servicios técnicos.

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

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

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

Artículo 43. *Determinaciones de la ordenación pormenorizada.*

Forman parte de la ordenación pormenorizada las siguientes determinaciones:

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

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

c) Los plazos para la ordenación y ejecución de las actuaciones de transformación urbanística, incluida la edificación de los solares resultantes.

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

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

f) La definición de una red estructurante de equipamientos que complemente la establecida en la ordenación estructural.

Artículo 44. *Determinaciones de la ordenación detallada.*

1. La ordenación detallada, en suelo urbano y urbanizable, está compuesta por el conjunto de determinaciones precisas

para la definición completa de la malla urbana, legitimando con ello la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, y se define mediante los siguientes elementos:

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

b) La definición de las parcelas de equipamientos comunitarios y de infraestructuras y servicios.

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

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

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

SECCIÓN 2.ª LAS ÁREAS DE REPARTO Y EL APROVECHAMIENTO

Artículo 45. *Áreas de reparto.*

1. El Plan de Ordenación Estructural y, en lo que proceda, el Plan de Ordenación Intermunicipal delimitarán, para la totalidad del suelo urbanizable, una o varias áreas de reparto, incluyendo los sistemas generales adscritos a las mismas.

2. El Plan de Ordenación Urbana delimitará, para la totalidad del suelo urbano pendiente de consolidar, una o varias áreas de reparto, incluyendo los sistemas generales adscritos a las mismas.

Artículo 46. *El aprovechamiento urbanístico: Conceptos.*

1. Se entiende por aprovechamiento urbanístico el parámetro que delimita el contenido económico del derecho de propiedad de un suelo concreto. Su determinación se produce mediante la aplicación de los valores de repercusión de dichos suelos a las edificabilidades correspondientes a cada uso asignado por el planeamiento, actualizados en el momento de su determinación.

2. Se entiende por aprovechamiento objetivo la superficie edificable permitida por el planeamiento sobre un terreno dado, medida en metros cuadrados de techo ponderados en función del valor de repercusión correspondiente al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

3. Se entiende por aprovechamiento subjetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados de techo ponderados en función del valor de repercusión correspondiente, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que la persona propietaria tendrá derecho tras el cumplimiento de los deberes urbanísticos legalmente establecidos.

4. Se entiende por aprovechamiento medio la superficie construible del uso y tipología característico que el planeamiento establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a un área de reparto, a fin de garantizar a todos los propietarios de terrenos incluidos o adscritos a la misma un aprovechamiento subjetivo idéntico, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el plan permita materializar en sus terrenos.

5. Se entiende por aprovechamiento preexistente el aprovechamiento atribuido por el planeamiento vigente en el momento anterior a la aprobación de la nueva ordenación detallada contemplada en el plan. En caso de ausencia de edificabilidad o usos lucrativos preexistentes en parcelas que no formen parte del dominio público, se computará como tal la media de la edificabilidad del uso mayoritario correspondiente a la zona del suelo urbano consolidado en la que la parcela se encuentre integrada.

Artículo 47. *Aprovechamiento medio.*

1. El instrumento de planeamiento que delimite las áreas de reparto, conforme a lo establecido en el artículo 45, determinará, mediante coeficientes unitarios de usos globales y, en su caso, de localización y de equipamientos de movilidad e infraestructuras, el aprovechamiento medio correspondiente a cada una de ellas, realizando su cálculo en la forma siguiente:

a) Tanto en el suelo urbanizable como en el suelo urbano pendiente de consolidar, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total del área, incluido el equipamiento privado, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por los equipamientos públicos ya existentes y afectados a su destino.

b) Si se define más de un área de reparto en suelo urbanizable, las diferencias de aprovechamientos medios entre las áreas de reparto no podrán ser superiores al 10%, salvo que se trate de ámbitos que, en razón de los usos previstos, de sus propias características, o las del municipio, justifiquen un tratamiento diferenciado.

2. Podrán aplicarse transferencias de aprovechamiento de unas parcelas a otras, o llevar a cabo, conforme a esta ley, reservas de aprovechamiento para la obtención por la Administración de terrenos con destino a sistemas generales o locales. Igualmente, los municipios podrán transmitir, directamente y por precio a satisfacer en metálico, la totalidad o parte del aprovechamiento objetivo atribuido a parcelas o solares urbanos que exceda del aprovechamiento subjetivo correspondiente a su propietario o propietarios.

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

SECCIÓN 3.ª CRITERIOS PARA UNA ORDENACIÓN URBANÍSTICA SOSTENIBLE.

Subsección 1.ª Criterios generales

Artículo 48. *Criterios de ordenación.*

1. Los criterios de ordenación definidos en esta sección tienen por objeto la incorporación a la ordenación urbanística del principio de desarrollo urbanístico sostenible definido en el artículo 3.

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

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

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

b) Viabilidad ambiental y paisajística.: la ordenación propuesta deberá justificar el respeto de los valores ambientales y paisajísticos y, en su caso, las garantías de integración paisajística exigibles.

c) Viabilidad social: todas las actuaciones deberán justificar que la ordenación propuesta está basada en el interés general, cumpliendo con la función social del suelo y estableciendo los equipamientos que sean necesarios.

Artículo 49. *Criterios generales de ordenación e integración paisajística*

La planificación urbanística, la implantación de usos y los proyectos de equipamientos, en el marco del Convenio Europeo del Paisaje y de la Estrategia del Paisaje de Andalucía, preservarán y potenciarán la calidad de los paisajes y su percepción visual aplicando los siguientes criterios:

a) Las construcciones se adaptarán al medio en el que se sitúen, sea rural o urbano, teniendo en cuenta los elementos naturales, culturales y territoriales existentes en el ámbito de la actuación.

b) Se respetarán los elementos culturales, la topografía y la vegetación como elementos conformadores del carácter de los paisajes, así como los tenidos en cuenta por la planificación territorial, considerándolos condicionantes y referentes de los proyectos.

c) Todas las actuaciones garantizarán la correcta visualización y acceso al paisaje. Para ello:

1. Mantendrán el carácter y las condiciones de visibilidad de los paisajes de mayor valor, especialmente los agropecuarios tradicionales, los abiertos y naturales, las perspectivas de conjuntos urbanos históricos o tradicionales, los elementos culturales, el entorno de recorridos escénicos, así como los protegidos por la planificación territorial.

2. Con carácter general, se preservarán de la urbanización y de la edificación los elementos dominantes que constituyen referencias visuales del territorio: crestas de montañas, cúspides del terreno, bordes de acantilados, zonas con pendientes elevadas, hitos y elevaciones topográficas.

3. Respetarán zonas de afección paisajística y visual en torno a los puntos de observación que faciliten las vistas más significativas de cada lugar.

d) Los desarrollos urbanísticos se integrarán en la morfología del territorio y del paisaje, definiendo adecuadamente los bordes urbanos y la silueta urbana, y preservando la singularidad paisajística y la identidad visual del lugar.

e) La planificación urbanística adoptará determinaciones para el control de los elementos con incidencia en la calidad del paisaje urbano, de los espacios públicos y del viario y el mantenimiento de las principales vistas y perspectivas que lo caracterizan.

Artículo 50. *Criterios de ordenación del espacio público urbano.*

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

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

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

b) Se garantizará la interconexión entre los suelos que conforman los espacios libres y entre estos y el entorno periurbano, rural y con los equipamientos de carácter supramunicipal y territorial.

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

d) Se garantizará el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad universal y diseño para todas las personas, que se regulen en la normativa aplicable.

Artículo 51. *Criterios de ordenación del espacio verde urbano.*

1. Se define como espacio verde urbano la parte del espacio público urbano, tanto de sistemas generales como de sistemas locales, que está dotada de vegetación, presenta una superficie permeable y es fácilmente accesible para su uso por la población.

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

a) Con carácter general, alcanzar un estándar global mínimo de espacio verde urbano en el municipio de diez metros cuadrados de suelo por habitante, calculado sobre el total de población prevista en el Plan de Ordenación Estructural. Este estándar podrá graduarse en función de las características del municipio. En todo caso, las innovaciones del planeamiento vigente y las distintas actuaciones de transformación urbanística que pudieran plantearse deberán fundamentarse en el mantenimiento o mejora del estándar ya alcanzado.

b) Que, con carácter general, en los diferentes ámbitos sujetos a actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano y urbanizable la superficie de espacio verde urbano no sea inferior al 20 % de la superficie total del espacio público urbano, manteniendo o mejorando, en todo caso, el estándar ya alcanzado.

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

Artículo 52. *Criterios de ordenación de los equipamientos.*

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

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

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

4. El instrumento urbanístico correspondiente podrá establecer una regulación flexible del uso pormenorizado en las parcelas de sistemas locales para ajustarlo a las demandas concretas del ámbito de actuación en el momento de su implantación efectiva. La determinación del uso pormenorizado concreto se realizará, en este caso, conforme a los criterios y directrices del instrumento de planeamiento de aplicación y previo acuerdo municipal.

5. Reglamentariamente podrán establecerse unos estándares mínimos para la reserva de suelos destinados a equipamientos, generales y locales, que garantice una oferta suficiente, así como las condiciones de superficie, su adecuación paisajística al entorno y demás determinaciones que deben cumplir en función de su destino.

Artículo 53. *Criterios de ordenación de los sistemas generales.*

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

a) Espacios libres.

b) Movilidad.

c) Comunitarios.

d) Infraestructuras y servicios técnicos.

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

3. Los sistemas generales se podrán implantar sobre suelos clasificados como suelo rústico siempre que tengan la condición de dominio público o la alcancen en ejecución del plan. En este último supuesto, el Plan de Ordenación Estructural deberá incorporar la programación y forma de gestión para la obtención del suelo. Asimismo, podrán implantarse sistemas generales en ejecución de determinaciones previstas en la planificación territorial, directamente o desarrolladas mediante planes especiales que hagan posible el ejercicio de competencias territoriales.

Subsección 2.ª Criterios de ordenación del suelo urbano

Artículo 54. *Criterios de ordenación de actuaciones en suelo urbano.*

1. Las actuaciones sobre suelo urbano se desarrollarán preferentemente sobre ámbitos:

a) De suelo urbano pendiente de consolidar, completando la malla urbana.

b) Que presentan deficiencias en su urbanización y equipamientos, tanto por su deterioro material como por su insuficiencia, así como deficiencias de accesibilidad universal y movilidad.

c) Que presentan carencias sociales, de seguridad o de salubridad.

d) Con tejidos urbanos obsoletos o degradados, por abandono de los usos o de la edificación que les da soporte.

e) Que presentan deficiencias ambientales y degradación paisajística tales como ausencia de zonas verdes, contaminación visual, atmosférica o acústica.

f) Que poseen valores históricos, urbanísticos, arquitectónicos, arqueológicos, etnológicos, industriales, culturales o paisajísticos que merecen protección.

g) Residenciales dirigidos a fomentar la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas, así como a la progresiva eliminación de las situaciones de infravivienda y la recuperación del patrimonio construido.

2. Las actuaciones sobre suelo urbano se desarrollarán, en el marco del principio de desarrollo urbanístico sostenible, debiendo cumplir los siguientes criterios:

a) Desarrollarse preferentemente aquellas actuaciones de renovación de tejidos urbanos obsoletos o degradados así como las actuaciones cuyo objetivo sea la introducción de nuevos usos que mejoren la diversidad funcional de la ciudad existente.

b) Compensar el déficit de equipamientos, especialmente el espacio verde urbano, así como de vivienda protegida, en aquellas zonas de suelo urbano en la que se detecten estas carencias.

c) Promover la mejora de la movilidad sostenible en los cascos urbanos, mediante la reducción del transporte en automóvil en beneficio de los desplazamientos a pie, en bicicleta y en sistemas de transporte público colectivo, bajo el principio de accesibilidad universal. Para promover el transporte motorizado basado en energías limpias, se planificarán espacios para recarga pública de vehículos eléctricos y se incentivarán otros modos de movilidad sostenible, adoptando las medidas oportunas para favorecer el desarrollo de redes inteligentes que faciliten la incorporación de energías renovables .

d) Promover la integración y cualificación paisajística de los espacios degradados con el fin de mejorar la imagen y escena urbana.

e) Promover la protección y puesta en valor del patrimonio histórico, del medio ambiente urbano y de la calidad paisajística, estableciendo una ordenación compatible con la protección de sus valores y su disfrute colectivo.

f) Contribuir a la mejora y renovación de las infraestructuras y servicios técnicos básicos.

g) Adoptar las oportunas medidas para la eficiencia energética y minoración de la contaminación lumínica en la edificación y en la urbanización, así como para aprovechar el potencial de uso de las energías renovables y permitir el desarrollo de redes de climatización de barrio.

Subsección 3.ª Criterios de ordenación del suelo rústico

Artículo 55. *Criterios de implantación de actuaciones ordinarias en el suelo rústico.*

La implantación de actuaciones ordinarias en suelo rústico deberá realizarse, en el marco del desarrollo urbanístico sostenible, conforme a las determinaciones establecidas en la ordenación territorial y urbanística, así como en la legislación sectorial que le sea de aplicación y a la naturaleza del uso pretendido. Así mismo, se identificarán y regularán los usos que sean propios, compatibles y/o complementarios, estableciendo normas, medidas y acciones para su integración paisajística en los entornos rurales.

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

1. Las actuaciones ordinarias y excepcionales se ubicarán preferentemente en edificaciones existentes, implantadas legalmente en el suelo rústico, como forma de optimizar el patrimonio edificado, mediante las obras de consolidación, rehabilitación, remodelación y, en su caso, ampliación necesarias para el desarrollo de la actividad. Asimismo, se considerará su integración en el paisaje del entorno, evitando la implantación y el mantenimiento de anuncios, carteles y vallas publicitarias, excepto los que tengan carácter institucional o indicativo y los que cuenten con expresa autorización y no generen un impacto paisajístico.

2. La implantación de actuaciones excepcionales en suelo rústico se realizará, en el marco de los criterios de la zona establecidos por el Plan de Ordenación Estructural, así como por los planes territoriales, en zonas próximas a vías de comunicación e infraestructuras existentes que tengan capacidad de responder a la demanda generada por los mismos, evitando en lo posible la realización de nuevas vías e infraestructuras.

Artículo 57. *Criterios de implantación de infraestructuras en suelo rústico.*

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

a) Minimización de los impactos ambientales generados.

b) Integración paisajística.

c) Funcionalidad y eficiencia.

d) Menor coste económico de las obras y su mantenimiento.

e) Minimización de los posibles impactos generados en los elementos declarados del patrimonio cultural, así como el posible patrimonio arqueológico soterrado, tanto en su conservación como en su puesta en valor y accesibilidad.

Artículo 58. *Identificación de los asentamientos existentes en suelo rústico.*

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

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

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

1.º Núcleo rural, definido como el asentamiento sobre suelo rústico del planeamiento vigente, constituido por un conjunto de edificaciones, principalmente de uso residencial, insertadas en una malla urbana de origen histórico, que cuenta con suficiente nivel de consolidación y de equipamientos. Los núcleos rurales asentados legalmente que cumplan las condiciones del artículo 11.c) deberán clasificarse como suelo urbano.

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

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

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

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

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

Estos asentamientos se delimitarán sobre la categoría de suelo rústico correspondiente, debiendo realizarse sobre cada uno de ellos una actuación de integración ambiental y paisajística, conforme a lo descrito en el artículo 59, cuando no sean posibles medidas de protección de la legalidad y de restablecimiento del orden jurídico infringido que permitan devolver los terrenos a su estado original.

Artículo 59. *Integración ambiental y paisajística de asentamientos en suelo rústico.*

1. Las propuestas sobre los asentamientos urbanísticos no susceptibles de incorporación a la ordenación urbanística identificados por el Plan de Ordenación Estructural, conforme al artículo 58, se desarrollarán en el marco de las limitaciones relativas al régimen de suelo rústico y con las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística relativas a la categoría de suelo rústico sobre la que se encuentren.

2. El objeto de la ordenación urbanística de estos ámbitos, cuando no sea posible devolver los terrenos a su estado original, es su integración territorial, ambiental y paisajística, para lo cual se tramitará y aprobará un Plan Especial con dicha finalidad sobre el ámbito delimitado por el Plan de Ordenación Estructural con las siguientes determinaciones:

a) Deberá identificar, dentro del ámbito del asentamiento, la situación en la que se encuentra cada una de las edificaciones, distinguiendo entre las que son conformes con la ordenación territorial y urbanística, las que se encuentran en situación legal de fuera de ordenación, las que pueden acogerse a la situación de asimilado al régimen de fuera de

ordenación y aquellas en las que la Administración debe adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

b) Deberá identificar los elementos con incidencia visual y los impactos paisajísticos y visuales que generan sobre el entorno y las condiciones de visibilidad en el que se ubican.

c) Deberá establecer las determinaciones necesarias para preservar de la edificación los suelos vacantes en el interior del asentamiento, así como en los terrenos exteriores al mismo, al objeto de evitar su colmatación y extensión.

d) Deberá establecer las medidas correctoras en orden a eliminar los impactos producidos en el suelo rústico sobre el que se encuentra, y en especial los ambientales y paisajísticos.

e) Las medidas correctoras descritas en el párrafo d) anterior, así como el acceso a redes de infraestructuras, que deberán ser ambientalmente sostenibles y sujetas en todo caso a la normativa sectorial aplicable, podrán resolverse de manera conjunta para aquellas edificaciones que tengan reconocido estos deberes y derechos, estando prohibida, en cualquier caso, la realización de obras de urbanización propias de los suelos urbanos y urbanizables.

Artículo 60. *Criterios de ordenación de Hábitats Rurales Diseminados.*

1. En los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado identificados por el Plan de Ordenación Estructural, conforme al artículo 58, este establecerá las determinaciones urbanísticas precisas al objeto de conservar, proteger y mejorar los mismos. En los suelos rústicos protegidos y especialmente protegidos estas determinaciones deberán ser compatibles con la preservación de los valores que determinan tal protección.

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

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

a) Respecto a los terrenos exteriores al ámbito del Hábitat Rural Diseminado, establecerá las determinaciones precisas para favorecer su conservación, protección y mejora, pudiendo reajustar la delimitación propuesta por el Plan de Ordenación Estructural.

b) Regulará el régimen de las edificaciones existentes dentro del ámbito delimitado por el Plan de Ordenación Estructural, pudiendo prever nuevas edificaciones y usos destinados a los usos propios del suelo rústico que caracterizan el asentamiento, así como otros usos complementarios que contribuyan a su conservación, protección y mejora.

c) Deberá prever las medidas necesarias para su integración territorial y mejora ambiental y paisajística, en orden a minimizar los impactos producidos en el suelo rústico sobre el que se encuentra.

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

Subsección 4.ª Criterios de ordenación del suelo urbanizable

Artículo 61. *Criterios de ordenación de actuaciones en suelo urbanizable.*

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

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

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

con altas pendientes.

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

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

e) Se atenderán y respetarán las determinaciones de la planificación territorial, especialmente las referentes a protecciones, equipamientos territoriales y criterios paisajísticos.

CAPÍTULO II

El planeamiento urbanístico

SECCIÓN 1.ª LOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Artículo 62. *Instrumentos urbanísticos.*

1. La ordenación urbanística se establece, en el marco de esta ley y de las normas reglamentarias dictadas en su desarrollo, así como de las determinaciones de los Planes de Ordenación del Territorio en los términos dispuestos por la legislación en materia de ordenación del territorio, por los siguientes instrumentos:

A) Instrumentos de planeamiento urbanístico:

a) Planeamiento general: Planes de Ordenación Estructural y Planes de Ordenación Intermunicipal

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

B) Otros Instrumentos de la ordenación urbanística: Planes Básicos de Ordenación Urbana, Estudios de Ordenación y Estudios de Detalle.

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

Artículo 63. *Contenido documental de los instrumentos urbanísticos.*

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

A) Memoria:

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

De participación e información pública: que contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de éstas y de la información pública.

De ordenación: que contendrá la descripción de las distintas alternativas de ordenación y la justificación de la propuesta adoptada.

Económica: que contendrá un estudio económico financiero, que incluirá una evaluación de las posibles implicaciones de la propuesta, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución. Cuando el instrumento urbanístico ordene actuaciones de transformación urbanística se incluirá un informe de sostenibilidad económica y, además, cuando estas actuaciones se prevean en suelo urbano, una memoria de viabilidad económica, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal.

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

C) Planos, distinguiéndose los de:

Información: que contendrán la documentación gráfica necesaria para la compresión de la Memoria informativa y de diagnóstico.

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

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

E) Resumen Ejecutivo: que contendrá la documentación establecida en la legislación básica estatal al objeto de facilitar la participación por la ciudadanía.

2. En caso de discrepancias entre los distintos documentos, la prevalencia entre los mismos será la siguiente: Normas Urbanísticas y Planos de Ordenación, Memoria y, finalmente, el resto de documentos. La Memoria de Ordenación será el documento en base al cual deberán interpretarse las discrepancias entre documentos de la misma jerarquía.

SECCIÓN 2.ª LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL

Subsección 1.ª Planes de Ordenación Estructural

Artículo 64. *Concepto.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 65. *Determinaciones y contenido.*

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

2. El Plan de Ordenación Estructural contendrá, además del contenido establecido en el artículo 63, lo siguiente:

1ª Justificación del modelo establecido en el marco de lo dispuesto en el artículo 64 y de los principios y criterios de desarrollo urbanístico sostenible que se establecen en esta ley.

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

3ª. Justificación del reparto equitativo de cargas y beneficios entre las diferentes zonas de suelo urbanizable y entre las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano y de las determinaciones y coeficientes establecidos para garantizar su cumplimiento.

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

Subsección 2.ª Los Planes de Ordenación Intermunicipal

Artículo 66. *Los Planes de Ordenación Intermunicipal.*

1. Los Planes de Ordenación Intermunicipal tienen por objeto:

a) Establecer la ordenación estructural de áreas concretas, integradas por terrenos situados en dos o más términos municipales colindantes, que deban ser objeto de una actuación urbanística unitaria. 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.

b) Establecer la ordenación estructural de la totalidad o parte del suelo rústico de dos o más términos municipales colindantes que, por formar parte de entidades homogéneas por sus características o valores territoriales, naturales, paisajísticos o similares, deban ser objeto de una ordenación unitaria.

2. Los Planes de Ordenación Intermunicipal se formularán:

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

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

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

3. El contenido de los Planes de Ordenación Intermunicipal comprenderá las determinaciones propias de los Planes de Ordenación Estructural que sean adecuadas para el cumplimiento de su objeto específico.

SECCIÓN 3.ª LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Subsección 1.ª Los Planes de Ordenación Urbana

Artículo 67. *Concepto.*

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

2. El Plan de Ordenación Urbana ordenará la totalidad del suelo urbano o zonas completas del mismo y se podrá tramitar de forma simultánea al Plan de Ordenación Estructural siempre que su aprobación definitiva esté supeditada y condicionada a la aprobación definitiva de este último.

Artículo 68. *Determinaciones y contenido.*

1. El Plan de Ordenación Urbana establecerá, para su ámbito de aplicación, la ordenación pormenorizada de la totalidad del suelo urbano y la ordenación detallada del suelo urbano consolidado, de acuerdo con los artículos 43 y 44.

2. El Plan de Ordenación Urbana contendrá, además del contenido establecido en el artículo 63, lo siguiente:

a) Las determinaciones urbanísticas necesarias para la urbanización y edificación del suelo urbano consolidado sin

necesidad de instrumento de planeamiento de desarrollo alguno, así como los plazos de ejecución.

b) La delimitación de las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano pendiente de consolidar, sus parámetros urbanísticos básicos, bases orientativas para la ejecución y plazos para la ordenación y ejecución. Potestativamente, podrá contener las determinaciones de la ordenación detallada que posibiliten la ejecución de estas actuaciones de transformación urbanística sin necesidad de ulterior instrumento de planeamiento de desarrollo.

c) Para cada una de las zonas de suelo urbano, y de acuerdo con las determinaciones que para las mismas haya establecido el Plan de Ordenación Estructural, los criterios y directrices que deberán tenerse en cuenta para la propuesta y aprobación de nuevas actuaciones de transformación urbanística y el régimen de compatibilidad entre los distintos usos lucrativos que permita su implantación sin necesidad de prever dichas actuaciones.

d) Potestativamente, la delimitación de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano consolidado, sus parámetros urbanísticos básicos, bases orientativas para la ejecución y plazos de ordenación y ejecución. Igualmente, podrá contener las determinaciones de la ordenación detallada que posibiliten la ejecución de estas actuaciones de transformación urbanística sin necesidad de ulterior instrumento urbanístico.

Subsección 2.ª Otros instrumentos de planeamiento de desarrollo

Artículo 69. *Los Planes Parciales de Ordenación.*

1. Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto establecer, en desarrollo del Plan de Ordenación Estructural, la ordenación pormenorizada y detallada precisa para la ejecución de ámbitos de transformación urbanística previamente delimitados por el procedimiento establecido en el artículo 78 en suelo urbanizable zonificado.

2. Los Planes Parciales de Ordenación pueden ordenar ámbitos que comprendan terrenos de términos municipales colindantes cuando desarrollen el correspondiente Plan de Ordenación Intermunicipal.

3. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones de la ordenación pormenorizada y detallada, conforme a los artículos 43 y 44.

Artículo 70. *Los Planes Especiales*

1. Los Planes Especiales desarrollan y complementan las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general, pudiendo modificar las pertenecientes a su ordenación pormenorizada y detallada en función de su objeto y finalidad.

2. Los Planes Especiales podrán formularse en desarrollo de los instrumentos de ordenación territorial, de los instrumentos de planeamiento urbanístico, en ausencia de estos o previsión expresa en los mismos. Su ámbito o incidencia podrá ser municipal o supramunicipal de acuerdo con su objeto y finalidad.

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

4. Los Planes Especiales de acuerdo con su objeto y finalidad, adoptarán alguno de los siguientes tipos:

A) Planes especiales de desarrollo, cuyo objeto es establecer la ordenación pormenorizada y detallada de ámbitos concretos de suelo urbano y rústico:

a) Plan Especial de Ordenación establece la ordenación detallada en los suelos urbanos pendientes de consolidar, pudiendo realizar ajustes en la delimitación del ámbito contenida en el planeamiento general.

b) Plan Especial de Reforma Interior: establece la nueva ordenación detallada en los suelos urbanos consolidados sometidos a una actuación de transformación urbanística y define las obras de reforma, renovación o mejora de la urbanización existente.

c) Plan Especial de Regeneración Urbana Integral: establece la nueva ordenación detallada en los suelos urbanos consolidados sometidos a una actuación de transformación urbanística y define las obras de reforma, renovación o mejora de la urbanización existente al objeto de regenerar ámbitos urbanos degradados física, ambiental, social y económicamente, previendo una estrategia administrativa global y unitaria.

d) Plan Especial del Hábitat Rural Diseminado: establece las determinaciones de ordenación precisas para conservar,

proteger y mejorar estos asentamientos delimitados y calificados por el Plan de Ordenación Estructural.

e) Plan Especial de Integración Ambiental y Paisajística: establece las medidas correctoras precisas para la integración de los asentamientos urbanísticos delimitados por el Plan de Ordenación Estructural que no se incorporan a la ordenación urbanística propuesta por este.

B) Otros planes especiales:

a) Plan Especial de Protección: establece las determinaciones complementarias para conservar, proteger y mejorar el patrimonio histórico, cultural, urbanístico y arquitectónico, el medio ambiente y el paisaje en ámbitos definidos sobre cualquier clase de suelo.

b) Plan Especial de Infraestructuras y de Equipamientos: establece, desarrolla, define y, en su caso, ejecuta o protege, servicios o equipamientos, debiendo valorar y justificar de manera expresa la incidencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales.

c) Plan Especial de Reserva: establece reservas de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

d) Otros Planes Especiales con objetos análogos a los anteriores que se establezcan reglamentariamente.

SECCIÓN 4ª. OTROS INSTRUMENTOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 71. *Los Planes Básicos de Ordenación Urbana.*

1. Los Planes Básicos de Ordenación Urbana tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación del suelo urbano del municipio, flexibilizando y simplificando la planificación urbanística en aquellos municipios que, por su población o por sus específicas condiciones, no requieran un desarrollo complejo.

Podrán elaborar el Plan Básico de Ordenación Urbana los municipios que cumplan con las siguientes condiciones:

a) Tener una población inferior a 5.000 habitantes.

b) Contar con Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, Normas Subsidiarias municipales u otro instrumento de planeamiento general ya aprobados definitivamente.

c) No pertenecer al dominio territorial del litoral definido en la Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

d) No pertenecer a los centros regionales definidos en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía o a las aglomeraciones urbanas definidas en los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.

2. El Plan Básico de Ordenación Urbana estará constituido por el suelo urbano ya definido en el instrumento urbanístico definitivamente aprobado con que cuente el municipio y los ajustes necesarios a través de los suelos colindantes con los clasificados como urbanos que, cumpliendo los requisitos recogidos en el artículo 11, no supongan, en su totalidad, un incremento superior al 10% del suelo urbano actual. Estos ajustes tendrán la consideración de modificación menor a efectos ambientales. En ningún caso, estos ajustes podrán afectar a terrenos que tengan la consideración de suelos especialmente protegidos.

3. El Plan Básico de Ordenación Urbana establecerá, de acuerdo con las determinaciones vigentes, la ordenación estructural y pormenorizada de la totalidad del suelo urbano y la ordenación detallada del suelo urbano consolidado, no pudiendo contener, en ningún caso, determinaciones sobre suelo urbanizable ni suelo rústico.

4. Los suelos urbanizables ya clasificados por el instrumento de planeamiento definitivamente aprobado con que cuente el municipio se podrán desarrollar, en función de su situación, conforme a lo establecido en las disposiciones transitorias de esta ley.

5. El resto de los terrenos del término municipal tendrán la consideración de suelo rústico, siendo de especial protección los terrenos vinculados a esta clase de suelo por legislación sectorial o planeamiento territorial.

6. Al Plan Básico de Ordenación Urbana le serán de aplicación las siguientes reglas:

a) La formulación, tramitación y aprobación corresponderá a los municipios, previo informe preceptivo de la Consejería competente en materia de urbanismo, que será vinculante en cuanto a las determinaciones de la ordenación estructural.

b) Su aprobación definitiva posibilitará la aplicación de las determinaciones contenidas en el artículo 78 y la tramitación de modificaciones posteriores de acuerdo con los criterios y determinaciones de esta ley.

7. Reglamentariamente se concretarán las determinaciones propias de su objeto y sus limitaciones y se establecerá su procedimiento de aprobación.

Artículo 72. *Los Estudios de Ordenación.*

1. Los Estudios de Ordenación tienen por objeto establecer la nueva ordenación detallada de las actuaciones de transformación urbanística en una o varias parcelas de suelo urbano consolidado cuando dichas actuaciones afectan a los parámetros preexistentes de uso, densidad, edificabilidad o al aprovechamiento urbanístico y no se requiere la reforma o renovación de la urbanización del ámbito.

2. Los Estudios de Ordenación se desarrollan conforme a los criterios y directrices establecidos por el Plan de Ordenación Estructural y el Plan de Ordenación Urbana de aplicación.

Artículo 73. *Los Estudios de Detalle.*

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones de la ordenación detallada en parcelas de suelo urbano consolidado, sin que en ningún caso puedan modificar el uso, la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.

2. Los instrumentos de planeamiento podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer o modificar la ordenación detallada de parcelas concretas, dentro de los límites del apartado anterior.

SECCIÓN 5.ª INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 74. *Catálogos.*

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

Artículo 75. *Ordenanzas Municipales de Edificación y Ordenanzas Municipales de Urbanización.*

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

2. Su formulación y aprobación corresponderá a los municipios, conforme a lo previsto en la legislación de régimen local.

Artículo 76. *Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.*

1. Las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística tienen por objeto contribuir a la correcta integración de la ordenación urbanística, pudiendo contener recomendaciones de carácter indicativo y orientativo y directrices vinculantes para la acción municipal en materia de urbanismo.

2. Su formulación y aprobación corresponderá a la Consejería competente en materia de urbanismo.

CAPÍTULO III

Competencias, tramitación, aprobación, publicación, vigencia e innovación de los instrumentos ~~de~~ urbanísticos

SECCIÓN 1.ª LAS COMPETENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 77. *Competencias en el procedimiento de aprobación de los instrumentos urbanísticos.*

1. Corresponde a los municipios las competencias relativas a los instrumentos urbanísticos y, en concreto, las siguientes:

a) Formular y tramitar cualquier instrumento urbanístico de ámbito municipal no contenido en el apartado 2 a) de este artículo, así como los Planes de Ordenación Intermunicipal y lo que los desarrollen, cuando exista acuerdo entre los municipios afectados.

b) Aprobar definitivamente los planes de desarrollo, los otros instrumentos de la ordenación urbanística, los Catálogos y las Ordenanzas Municipales, así como sus innovaciones.

2. Corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo las siguientes competencias:

a) Formular, tramitar y aprobar definitivamente los instrumentos de planeamiento urbanístico de incidencia o interés supralocal o territorial, sus innovaciones y los instrumentos necesarios para su desarrollo, así como las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.

b) Aprobar definitivamente los Planes de Ordenación Estructural, los Planes de Ordenación Intermunicipal, así como sus innovaciones.

c) Informar preceptivamente, tras la aprobación inicial, los planes de desarrollo y sus innovaciones cuando la aprobación definitiva sea de competencia municipal.

3. Corresponde a cualquier Administración Pública 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 para su tramitación de Planes Parciales de Ordenación y Planes Especiales, otros instrumentos de la ordenación urbanística y Catálogos, así como de propuestas o peticiones de modificaciones de los instrumentos de planeamiento general y de los Planes de Ordenación Urbana.

4. Las competencias urbanísticas y sectoriales atribuidas por la legislación vigente y por esta ley a las Administraciones Públicas en relación a la tramitación y aprobación de los instrumentos urbanísticos podrán ejercerse a través del órgano colegiado que reglamentariamente se determine. En particular aquellas referidas a la solicitud y remisión de los distintos informes, declaraciones, consultas y demás pronunciamientos que dicha tramitación requiera.

SECCIÓN 2ª. TRAMITACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Subsección 1ª. Delimitación del ámbito de transformación urbanística

Artículo 78. *Iniciativa y procedimiento para la delimitación del ámbito de transformación urbanística y el establecimiento de las bases orientativas para la ejecución.*

1. La iniciativa para la delimitación del ámbito de transformación urbanística y el establecimiento de los parámetros urbanísticos básicos y las bases orientativas para la ejecución corresponderá a:

a) La administración pública actuante, cuando ésta se haya reservado la iniciativa pública para la ordenación y ejecución de la actuación.

b) La persona propietaria única o la totalidad de las personas propietarias del ámbito, para el caso de una pluralidad de estas.

c) Las personas propietarias que representen más del 50% de la superficie del ámbito.

d) Cualquier persona física o jurídica, pública o privada, propietaria o no de suelo, interesada en asumir la actuación urbanizadora como agente urbanizador.

2. Esta iniciativa podrá presentarse al Ayuntamiento correspondiente en cualquier momento tras la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Estructural, ajustándose a los criterios, directrices y programación de este, y, en todo caso, de forma previa a la formulación del instrumento de desarrollo que corresponda.

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

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

5. Aprobada la iniciativa, la persona o personas que la hubieran impulsado presentarán ante el Ayuntamiento la documentación correspondiente al instrumento urbanístico que la ordena, en el plazo que esta determine, que no podrá ser superior a un año. El incumplimiento de este plazo determinará el decaimiento de la iniciativa sin derecho de indemnización alguno.

Subsección 2ª. Procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico

Artículo 79. *Tramitación de los instrumentos de planeamiento urbanístico. Fases*

1. El procedimiento para la tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico comprende las siguientes fases:

a) Actuaciones previas

b) Formulación o admisión a trámite

c) Avance o borrador del plan

d) Inicio de la evaluación ambiental estratégica, en el caso de los instrumentos de planeamiento urbanístico que la requieran de conformidad con lo establecido en la legislación ambiental.

e) Aprobación inicial

f) Aprobación provisional

g) Emisión de la declaración ambiental estratégica, en el caso de los instrumentos de planeamiento urbanístico sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria de conformidad con lo establecido en la legislación ambiental.

h) Aprobación definitiva

2. En cada una de estas fases, la Administración actuante adoptará cuantas medidas e iniciativas sean precisas para fomentar y asegurar la participación ciudadana, así como para velar por el derecho a la información y a la transparencia. En todo caso, esos procesos participativos se acompañarán de las labores de difusión necesarias que garanticen el efectivo ejercicio de dicho derecho.

Artículo 80. *Actuaciones previas.*

Las Administraciones y las entidades públicas interesadas 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 supramunicipal y definir los instrumentos más adecuados para su ordenación. La aprobación de los estudios previos sólo tendrá efectos administrativos internos preparatorios de los planes o proyectos que correspondan.

Artículo 81. *Formulación o admisión a trámite.*

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico que se inicien por iniciativa propia de la Administración competente para la tramitación serán formulados mediante acuerdo del órgano competente para dicha tramitación. La formulación del instrumento de planeamiento recogerá, como mínimo, su objeto, alcance y ámbito.

2. En el supuesto de solicitud por iniciativa particular, por otra Administración, entidad pública o persona interesada, la Administración competente para la tramitación deberá decidir sobre su admisión a trámite en el plazo máximo de dos meses a contar desde la entrada de la solicitud en el registro del órgano competente para la tramitación. Salvo que decida no admitir la solicitud mediante resolución motivada, podrá requerir a la persona solicitante, dentro del mes siguiente a la recepción de aquélla, para que subsane la documentación o, en su caso, mejore la solicitud. Este requerimiento suspenderá el transcurso del plazo máximo para dictar y notificar la resolución sobre la admisión a trámite. El acuerdo de admisión a trámite contendrá el objeto, alcance y ámbito del instrumento de planeamiento.

3. En la adopción del acuerdo de formulación o de admisión a trámite, la Administración competente para la tramitación del instrumento podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas o usos determinados por el plazo máximo de un año.

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

Artículo 82. *Avance de los instrumentos de planeamiento urbanístico.*

1. Recibida la información señalada en el artículo 81.4, o, en su defecto, una vez concluido el plazo establecido para ello, se podrá elaborar un Avance del instrumento de planeamiento en el que se concretará y definirá su objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas técnica, ambiental y económicamente viables planteadas, que tendrán en cuenta la información proporcionada por las Administraciones con competencia sectorial. En todo caso, será preceptiva la elaboración del Avance en la redacción de los instrumentos de planeamiento general, los planes con incidencia o interés supralocal o territorial y sus revisiones totales. Durante la elaboración del Avance se tendrán en consideración los estudios aprobados en las actuaciones previas.

2. En el caso de los instrumentos sometidos a evaluación ambiental estratégica distintos de los citados en el apartado anterior, se podrá optar entre la elaboración y tramitación del documento de Avance o la elaboración de un borrador del plan urbanístico que se tramitará junto con el documento ambiental que corresponda, de acuerdo con la legislación ambiental.

3. En la adopción del acuerdo de aprobación del Avance, por el órgano que corresponda, la Administración competente para la tramitación del instrumento podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas o usos determinados por el plazo máximo de un año.

Artículo 83. *Tramitación de los instrumentos de planeamiento urbanístico*

El procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico se ajustará a los siguientes trámites, sin perjuicio de las particularidades de cada uno de ellos en función de la tramitación ambiental que corresponda:

A) Aprobación inicial

1. La Administración competente para la tramitación acordará la aprobación inicial de la versión preliminar del instrumento de planeamiento, completa en su contenido sustantivo y documental, en el plazo máximo de tres meses desde la recepción de la documentación en el órgano competente para la tramitación. Transcurrido el plazo sin que sea notificado el acuerdo de aprobación inicial, se entenderá desestimada la solicitud.

La iniciación del procedimiento se realizará de oficio, bien a iniciativa propia o bien a instancia de cualquier Administración o entidad adscrita o dependiente de la misma o a petición de los particulares.

2. El acuerdo de aprobación inicial contendrá expresamente la necesidad de someter el documento a los trámites de: información pública; audiencia, en su caso, a los municipios afectados; y comunicación a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos con relevancia o incidencia territorial para que puedan comparecer en el procedimiento. Asimismo, se requerirán los informes legalmente previstos como preceptivos y el informe de la Consejería competente en materia de urbanismo en los casos a que se refiere el artículo 77.2.c). Los informes se emitirán en los plazos establecidos en su regulación específica, o, en su defecto, en el plazo máximo de tres meses. La falta de emisión de los informes en el plazo establecido producirá los efectos del silencio previstos legalmente.

Para el caso del Plan de Ordenación Estructural, simultáneamente al trámite de información pública, se practicará preceptivamente comunicación a los municipios colindantes.

Para el caso de instrumentos que desarrollen actuaciones en suelo urbano se notificará la aprobación a las personas titulares de terrenos comprendidos en el ámbito.

3. En la adopción del acuerdo de aprobación del Avance, por el órgano que corresponda, la Administración competente para la tramitación del instrumento podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas o usos determinados por el plazo máximo de dos años. Cuando no se haya acordado previamente la suspensión a que se refiere el artículo 82, este plazo podrá tener una duración máxima de tres años.

B) Aprobación provisional

1. De acuerdo con el resultado de las actuaciones previstas en el apartado anterior, previo estudio, análisis e informe de las alegaciones, informes y pronunciamientos recibidos, se incluirán las modificaciones que en su caso procedan y se elaborará la propuesta final del instrumento de planeamiento.

Será preceptiva nueva información pública y solicitud de informes siempre que la Administración competente para la tramitación del instrumento, ejerciendo la potestad de planeamiento que le corresponde, introduzca en el mismo modificaciones sustanciales que no se deriven del trámite de información pública, consultas, solicitud de informes y demás pronunciamientos al que se refiere el apartado anterior.

2. La propuesta final será aprobada provisionalmente por acuerdo del órgano que corresponda de la Administración competente para su tramitación. Dicha aprobación tendrá el carácter de definitiva cuando el órgano competente para la aprobación definitiva coincida con el órgano competente responsable de la tramitación, salvo en el caso de los instrumentos sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

C) Aprobación definitiva

1. La aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y su notificación deberán producirse de forma expresa en el plazo máximo de cinco meses a contar desde el día siguiente a aquel en que el expediente esté completo, o en el plazo máximo de tres meses cuando se trate de la modificación.

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

2. Cuando la competencia para la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento corresponda a la Consejería competente en materia de urbanismo, la propuesta será remitida, junto con el expediente completo, al órgano con competencia para la aprobación. Dentro del primer mes del plazo máximo para resolver podrá formularse, por una sola vez, requerimiento para que se subsanen las deficiencias o insuficiencias que presente el proyecto del instrumento de planeamiento aportado. El requerimiento interrumpirá el transcurso del plazo máximo para resolver y notificar.

Artículo 84 *Tramitación de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica.*

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada, se ajustarán a la tramitación establecida por la legislación ambiental de aplicación. Según el resultado del informe ambiental estratégico, serán de aplicación las siguientes reglas:

a) En caso de que se deban someter a evaluación ambiental estratégica ordinaria será de aplicación lo establecido en el apartado 2 del presente artículo.

b) En caso de que no proceda trámite ambiental, la tramitación del instrumento de planeamiento urbanístico se hará de conformidad con lo establecido en el artículo anterior.

2. El procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria, se ajustará a la tramitación establecida en el artículo anterior, con las siguientes particularidades:

a) La versión preliminar del instrumento de planeamiento y el estudio ambiental estratégico se elaborarán de acuerdo con el Avance aprobado o el borrador del plan y el documento de alcance del estudio ambiental estratégico elaborado durante la fase de inicio de la evaluación ambiental estratégica y aportado por el órgano ambiental

b) La Administración competente para la tramitación acordará la aprobación inicial de la versión preliminar del instrumento de planeamiento y del estudio ambiental estratégico, junto con un resumen no técnico de estos.

c) De acuerdo con el resultado de los trámites previstos en el apartado 2 del artículo 83.A), se incorporarán en la versión preliminar del instrumento de planeamiento y en el estudio ambiental estratégico las modificaciones que procedan, y se elaborará la propuesta final del instrumento de planeamiento. Previo acuerdo de aprobación provisional, se remitirá al órgano ambiental junto al expediente de evaluación ambiental completo, para el análisis técnico del expediente y la formulación de la declaración ambiental estratégica, conforme al procedimiento establecido a tal efecto por la legislación ambiental.

d) Emitida la declaración ambiental estratégica, se adecuará el instrumento de planeamiento al contenido de la misma, elaborando la versión definitiva del plan. Si fuese preceptiva nueva información pública, se remitirá de nuevo al órgano ambiental para la declaración ambiental estratégica final.

e) La propuesta final o la versión definitiva del instrumento de planeamiento y el estudio ambiental estratégico se aprobarán definitivamente por acuerdo del órgano que corresponda de la Administración competente para su aprobación. Cuando el órgano competente para la aprobación definitiva no coincida con el órgano competente responsable de la tramitación del instrumento, este último remitirá la propuesta final del instrumento de planeamiento y el estudio ambiental estratégico, junto con el expediente completo, al órgano con competencia para su aprobación definitiva.

Subsección 3ª. Procedimiento para la aprobación de otros instrumentos urbanísticos y de los instrumentos complementarios

Artículo 85. *Tramitación de otros instrumentos urbanísticos y de los instrumentos complementarios*

1. El procedimiento para la aprobación de los Planes Básicos de Ordenación Urbana, Estudios de Ordenación, Estudios de Detalle, Catálogos y Normativas Directoras para la Ordenación urbanística será el que se establezca reglamentariamente. Dicho procedimiento deberá contener y garantizar como mínimo los siguientes trámites:

a) Aprobación inicial

b) Información pública y solicitud de los informes sectoriales preceptivos o necesarios para adoptar resolución

c) Aprobación definitiva

2. Los restantes instrumentos se aprobarán por los municipios conforme a lo previsto en la legislación de régimen local.

SECCIÓN 3ª.

APROBACIÓN, PUBLICACIÓN, VIGENCIA E INNOVACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Artículo 86. *Aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento.*

1. El órgano al que corresponda la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, cuando no aprecie deficiencia documental o procedimental alguna, deberá resolver, de forma motivada, aprobando definitivamente, de forma completa o a reserva de la subsanación de meras deficiencias, suspendiendo o denegando, total o parcialmente, el referido instrumento, teniendo en cuenta las deficiencias que las determinaciones del mismo pudieran presentar, en aplicación de la legislación vigente.

2. Aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento, total o parcialmente, procederá su registro y publicación de acuerdo con lo establecido en el artículo 87, salvo que el órgano competente para su aprobación haya apreciado deficiencias menores en las determinaciones aprobadas. En este último caso procederá la subsanación de dichas deficiencias de forma previa a su registro y publicación.

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

Artículo 87. *Registro, publicación y entrada en vigor de los instrumentos de planeamiento.*

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

2. Cuando la competencia para la aprobación definitiva corresponda a la Consejería competente en materia de urbanismo remitirá la documentación del instrumento de planeamiento y copia del acuerdo de aprobación definitiva para su inscripción en los registros autonómico y municipal.

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

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

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

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

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

Artículo 88. *Efectos de la entrada en vigor de los instrumentos de planeamiento.*

1. La entrada en vigor de los instrumentos de planeamiento producirá de conformidad con su contenido, y en cumplimiento del principio de acatamiento y respeto a la ordenación urbanística aprobada, los siguientes efectos:

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

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

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

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

e) La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las infraestructuras, las construcciones y las edificaciones correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, cuando se prevean obras públicas ordinarias o se delimiten unidades de ejecución para cuya ejecución sea precisa la expropiación. Se entenderán incluidos en todo caso los terrenos precisos para las conexiones exteriores con las infraestructuras y servicios técnicos.

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

Artículo 89. *Vigencia y suspensión de los instrumentos de planeamiento.*

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

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo tendrán, igualmente, vigencia indefinida, salvo que, debido al incumplimiento de los plazos y previsiones de programación para la gestión y ejecución en ellos contenida, se acuerde por la Administración actuante iniciar los trámites necesarios para la declaración del incumplimiento y adoptar los actos que como consecuencia de dicho incumplimiento proceda.

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

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

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

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

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

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

Artículo 90. *Innovación de los instrumentos de planeamiento.*

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

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

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

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

En todo caso, se considera que una innovación de un instrumento de planeamiento supone la alteración integral de la ordenación establecida cuando determine, por sí misma o en unión de las aprobadas definitivamente con anterioridad, un

incremento superior al 25% de la población del municipio o de la totalidad de la superficie de los suelos clasificados como urbanos, a la fecha de entrada en vigor de dicho instrumento.

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

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

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

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

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

5. La corrección de errores aritméticos, materiales o de hecho no tendrá en ningún caso la consideración de modificación del instrumento de planeamiento y se tramitará de conformidad con lo dispuesto en la legislación sobre procedimiento administrativo común.

Artículo 91. *Textos refundidos.*

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

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

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

TÍTULO III

La ejecución urbanística

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 92. *La actividad administrativa de ejecución urbanística.*

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

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

3. Salvo disposición expresa en contrario del instrumento de planeamiento de desarrollo, los plazos para la ejecución que este establezca podrán ser modificados o reprogramados por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

Artículo 93. *Esferas de actuación pública y privada.*

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

2. Las Administraciones públicas podrán utilizar, para el desarrollo de la actividad de ejecución en régimen de gestión pública, todas las modalidades de gestión directa e indirecta admitidas por la legislación de régimen jurídico, de contratación del sector público y de régimen local.

3. Sin perjuicio de lo anterior, las personas propietarias interesadas podrán participar, conforme a lo establecido en esta ley, en la gestión urbanística mediante la creación de entidades urbanísticas colaboradoras, que se regirán por sus estatutos. Las entidades urbanísticas colaboradoras tendrán carácter administrativo, dependerán de la Administración actuante y adquirirán personalidad jurídica a partir del momento de la aprobación de sus estatutos por la Administración actuante.

4. A los efectos de garantizar la publicidad y transparencia de la gestión de las entidades urbanísticas colaboradoras en los municipios existirá un registro en el que será preceptiva la inscripción de las mismas.

Artículo 94. *Presupuestos de la actividad de ejecución.*

1. El desarrollo de la actividad de ejecución material requerirá la aprobación del instrumento urbanístico que establezca la ordenación detallada del ámbito.

2. Podrán efectuarse actos jurídicos dirigidos a la ejecución del planeamiento cuando estos resulten necesarios para la elección y el establecimiento del sistema o forma de ejecución urbanística, siempre que por el procedimiento establecido en el artículo 78 se delimite el ámbito de transformación urbanística y las bases orientativas para la participación de los particulares interesados en la iniciativa.

3. Las bases orientativas para la ejecución determinarán, al menos, la propuesta de diseño urbano, calidades y plazos de ejecución con detalle suficiente para permitir calcular de modo aproximado los gastos de urbanización imputables a la actuación y los criterios de distribución entre los afectados. Las bases orientativas para la ejecución quedarán establecidas en la propuesta de delimitación del ámbito de transformación urbanística previa a la presentación del planeamiento de desarrollo.

4. Cuando en el instrumento urbanístico esté prevista una actuación de transformación urbanística, será preceptiva la ejecución de las obras de urbanización contempladas en el mismo de forma previa o simultánea a la edificación.

Artículo 95. *Formas de gestión del instrumento urbanístico.*

1. En suelo urbanizable, en suelo urbano pendiente de consolidar, y en suelo urbano consolidado al que se refiere el artículo 31.1.a), la ejecución urbanística se efectúa mediante actuaciones sistemáticas, a desarrollar en ámbitos integrados en unidades de ejecución por algunos de los sistemas de actuación definidos en esta ley. La gestión incluirá la nueva urbanización o, en su caso, la reforma o renovación de la urbanización existente.

2. En el resto del suelo urbano consolidado, la ejecución se realizará mediante actuaciones asistemáticas a desarrollar sobre las parcelas existentes. La gestión podrá incluir completar la urbanización existente para que los terrenos adquieran la condición de solar, conforme al instrumento urbanístico aplicable.

Artículo 96. *Sujetos legitimados.*

1. Los actos jurídicos y materiales de ejecución del planeamiento urbanístico podrán ser realizados por los sujetos públicos o privados legitimados para ello conforme a esta ley.

2. Quedarán legitimados por la Administración actuante para realizar los actos de ejecución de planeamiento los siguientes sujetos privados:

a) En las actuaciones asistemáticas o sistemáticas, los propietarios de suelo, o de aprovechamiento urbanístico incluidos en la unidad de ejecución o ámbito de redistribución que representen más del 50% de la superficie de la unidad de ejecución o del ámbito de redistribución.

b) Además, en las actuaciones sistemáticas, la persona no propietaria de suelo en la unidad de ejecución, o con una participación insuficiente para plantear la iniciativa conforme a lo dispuesto en el párrafo a), que legitimada por la Administración en pública concurrencia como agente urbanizador asume a su riesgo y ventura la responsabilidad de ejecución frente a la Administración, aportando su actividad empresarial de promoción urbanística.

3. En relación a la ejecución urbanística en las actuaciones asistemáticas del suelo urbano consolidado a las que se refiere el artículo 31.1.b) y c), los propietarios, cuando sean una pluralidad de ellos, quedarán constituidos en una entidad urbanística de ordenación

4. En relación a la ejecución urbanísticas en las actuaciones sistemáticas del suelo urbano consolidado a la que se refiere el artículo 31.1.a), del suelo urbano pendiente de consolidar y del suelo urbanizable, los propietarios, cuando sean una pluralidad de ellos, quedarán constituidos en una entidad urbanística de urbanización.

Artículo 97. *Gastos de urbanización.*

1. La inclusión en el proceso urbanizador y edificatorio de modo sistemático o asistemático impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los gastos de urbanización correspondientes a los siguientes conceptos:

a) En su caso, la ejecución de obras de vialidad; saneamiento; instalación y funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta, las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica; de telecomunicaciones; así como las de ajardinamiento y arbolado, y amueblamiento urbano; y cualesquiera otras obras que sean exigibles conforme a la normativa de aplicación.

b) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del correspondiente instrumento urbanístico, del proyecto de urbanización y, en su caso, del instrumento equidistributivo.

c) En su caso, los gastos de gestión de la actuación, que no podrán ser superiores al 10% del total de los de urbanización. Entre dichos gastos se incluye, cuando exista, la retribución del agente urbanizador.

d) Las indemnizaciones que procedan.

e) El realojo y retorno legalmente preceptivos de las personas residentes habituales.

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

g) Las de urbanización de los sistemas generales y cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos, cuando así se haya establecido en el correspondiente instrumento urbanístico.

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

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

Artículo 98. *Proyecto de urbanización.*

1. El proyecto de urbanización es un proyecto técnico de obras que tiene por finalidad llevar a la práctica las actuaciones urbanísticas y las previsiones y determinaciones de los instrumentos urbanísticos, sin que pueda contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación.

2. El proyecto de urbanización definirá los contenidos técnicos de las obras de vialidad, agua, saneamiento, y telecomunicaciones, instalación y funcionamiento de los servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento urbano descritos en el artículo 97 y otros previstas por los instrumentos urbanísticos.

3. Reglamentariamente se regulará el contenido y el procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización que, sin

perjuicio de su notificación a los propietarios y demás interesados, no precisará de trámite de información pública salvo que deba someterse a algún procedimiento de control y prevención ambiental conforme a la legislación aplicable, en cuyo caso la información pública se practicará conjuntamente. Solo será preceptivo el trámite de informes sectoriales cuando la legislación especial así lo determine expresamente, o cuando el instrumento urbanístico o hubiera expresado motivadamente esa condición. El plazo máximo para la aprobación del proyecto de urbanización será de tres meses desde la fecha de entrada de la solicitud, acompañada de la totalidad de la documentación exigible, en el registro de la Administración actuante. La falta de notificación de la resolución expresa sobre la aprobación del proyecto de urbanización dentro del plazo máximo indicado tendrá efecto estimatorio.

4. En actuaciones asistemáticas, las obras de urbanización necesarias se podrán integrar en el proyecto de edificación como obras complementarias. En tal caso se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de obras.

Artículo 99. *Parcelación urbanística.*

1. Se considera parcelación urbanística:

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

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

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

Cualquier acto de parcelación urbanística 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 la persona titular de la notaría deberá testimoniar en la escritura correspondiente. Si transcurridos tres meses desde el otorgamiento de licencia o declaración de innecesariedad no es presentada la escritura pública en el municipio se entenderá caducada la misma.

En suelo rustico, se considerará que inducen a la formación de asentamientos los actos de realización de segregaciones, obras, construcciones, edificaciones, o infraestructuras que por si mismas o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o equipamientos impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

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

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

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

CAPÍTULO II

La ejecución mediante actuaciones asistemáticas

Artículo 100. *Delimitación del ámbito de la actuación asistemática.*

1. El ámbito de actuación de una actuación asistemática coincidirá con el de la parcela o parcelas definidas en instrumento urbanístico que establezca la nueva ordenación y, en su caso, la urbanización necesaria para que los terrenos adquieran la condición de solar.

2. Para ejecutar las actuaciones de mejora de la urbanización establecidas en el artículo 31.3 se podrá delimitar, mediante el procedimiento de las unidades de ejecución regulado en el artículo 104.4, el 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 101. *Entidad urbanística de ordenación.*

1. Con el propósito de acometer los gastos que correspondan de los definidos en el artículo 97 en régimen de justa distribución de beneficios y cargas, en caso de pluralidad de propietarios, se constituirá una entidad urbanística de ordenación.

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

3. Las entidades urbanísticas de ordenación se regirán conforme a sus propios estatutos, que deberán ser aprobados por la Administración actuante, a propuesta de la mayoría de las cuotas de participación en la entidad, en el plazo máximo de tres meses desde la presentación de la totalidad de la documentación exigible, siendo sus acuerdos susceptibles de recurso de alzada ante el Ayuntamiento.

4. En el seno de la entidad urbanística de ordenación se elaborará, tramitará y aprobará por la mayoría de las cuotas representadas un proyecto redistributivo.

5. Con la entidad urbanística de ordenación o, en su caso, con los sujetos legitimados podrá coadyuvar una empresa urbanizadora que asuma la financiación de la actuación y, en su caso, preste especialización profesional a la gestión urbanística de acuerdo con las condiciones libremente pactadas entre ambas partes.

Artículo 102. *Proyecto redistributivo.*

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

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

3. En los casos en los que las actuaciones de ejecución urbanística en suelo urbano consolidado se sometan a pública concurrencia, y fuere seleccionada una persona concesionaria distinta a la entidad urbanística de ordenación, a ésta corresponderá la formulación del proyecto redistributivo para su presentación a la Administración actuante, que será tramitado y aprobado por el procedimiento para la delimitación de unidades de ejecución.

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

5. El acuerdo aprobatorio del proyecto redistributivo tendrá, entre otros efectos; la transmisión al Ayuntamiento, en pleno

dominio y libre de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria; definir y adjudicar las fincas que resultaren de la actuación urbanística; distribuir cargas y beneficios entre los propietarios, y afectar registralmente las fincas al pago de los gastos necesarios de urbanización.

Artículo 103. *Actuaciones asistemáticas en régimen de concurrencia.*

1. La ejecución de actuaciones asistemáticas en régimen de concurrencia conllevará la tramitación por el Ayuntamiento del correspondiente concurso. Las bases del concurso determinarán los criterios aplicables para su adjudicación y el porcentaje mínimo de techo edificado que se atribuirá a los propietarios del inmueble objeto de la sustitución forzosa, en régimen de propiedad horizontal. El porcentaje de retribución de la persona adjudicataria que no podrá ser nunca superior al 10% del total de los gastos de la actuación.

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

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

CAPÍTULO III

La ejecución mediante actuaciones sistemáticas

SECCIÓN 1ª

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 104. *Unidades de Ejecución*

1. El ámbito de actuación de una actuación sistemática será la correspondiente a la delimitación de una unidad de ejecución. La delimitación de las unidades de ejecución deberá asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, y permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística.

2. La delimitación de una unidad de ejecución en suelo urbano sometido a una actuación de transformación urbanística podrá quedar fijada en el Plan de Ordenación Urbana, cuando se contengan las bases orientativas para la ejecución, o en el Plan Especial de Ordenación. En el suelo urbanizable la delimitación de la unidad de ejecución coincidirá, por defecto, con el ámbito de la delimitación del ámbito de transformación urbanística y el establecimiento de las bases orientativas para la ejecución, sin perjuicio de la delimitación que efectúe posteriormente en el Plan Parcial de Ordenación.

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

4. En suelo urbano, en ausencia de delimitación de la unidad de ejecución en los instrumentos urbanísticos correspondientes, la delimitación se aprobará por el Ayuntamiento previa información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo común de veinte días, debiéndose publicar en el Boletín Oficial de la Provincia. Dicho procedimiento podrá ser utilizado igualmente, en cualquier clase de suelo, en caso de modificación o división de la delimitación que el instrumento urbanístico contenga.

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

Artículo 105. *Proyecto de reparcelación.*

1. La reparcelación es la operación urbanística consistente en la agrupación o reestructuración de fincas, parcelas o solares

incluidos en el ámbito de una unidad de ejecución, para su nueva división ajustada a los instrumentos urbanísticos de aplicación, con adjudicación de las nuevas fincas, parcelas o solares a las personas interesadas, en proporción a sus respectivos derechos.

2. La reparcelación podrá tener por objeto la regularización de las fincas existentes, la justa distribución de los beneficios y las cargas, la localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al instrumento urbanístico de que se trate, la adjudicación al Ayuntamiento de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, la adjudicación de fincas resultantes a propietarios de suelo exterior a la unidad de ejecución que deban satisfacer su derecho a la equidistribución en el seno de la misma y la sustitución en el patrimonio de los propietarios de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución.

3. Los proyectos de reparcelación deberán ajustarse a los siguientes criterios:

a) Para la valoración de los bienes y derechos aportados se aplicarán, en defecto de los voluntariamente establecidos por todos los propietarios, los criterios previstos por la legislación general aplicable. Los criterios voluntariamente establecidos no podrán ser ni contrarios a la Ley o a la ordenación urbanística aplicable, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.

b) El aprovechamiento urbanístico susceptible de ser materializado en las fincas adjudicadas, constitutivo de parcelas o solares, habrá de ser proporcional al aprovechamiento urbanístico al que subjetivamente tenga derecho el o los adjudicatarios de las mismas.

c) Las fincas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para toda la unidad de ejecución con arreglo a su uso y edificabilidad y en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones.

d) Se procurará que las fincas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

e) Cuando el valor del derecho de un beneficiario de la reparcelación no alcance o bien supere el fijado para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en metálico.

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

4. El acuerdo aprobatorio de la reparcelación tendrá, entre otros efectos; transmitir al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, los terrenos de cesión obligatoria; definir y adjudicar las fincas que resultaren de la actuación urbanística; distribuir cargas y beneficios entre los propietarios; y afectar registralmente las fincas al pago de los gastos de urbanización.

5. La reparcelación podrá ser económica cuando las circunstancias de la edificación, construcción o de índole similar concurrentes en la unidad de ejecución hagan impracticable o de muy difícil realización la reparcelación material en, al menos, el 20% de la superficie total de aquella. En tal caso, la reparcelación económica se limitará al establecimiento de las indemnizaciones sustitutorias con las rectificaciones correspondientes en la configuración y linderos de las fincas iniciales y las adjudicaciones que procedan en favor de sus beneficiarios y a la redistribución de los terrenos en los que no concurran las circunstancias justificativas de su carácter económico.

6. Cuando la Administración actuante sea la competente para la aprobación del proyecto de reparcelación, el plazo máximo será de dos meses desde la presentación de la solicitud junto con la totalidad de la documentación exigible. Cuando no se haya notificado resolución expresa sobre la aprobación del proyecto de reparcelación dentro del plazo máximo indicado tendrá efecto estimatorio.

Artículo 106. *Agente urbanizador.*

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

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

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) Compensación.

b) Expropiación.

c) Cooperación.

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

3. La elección del sistema de actuación en suelo urbanizable se podrá efectuar con la delimitación del ámbito de transformación urbanística y el establecimiento de las bases orientativas para la ejecución o en el Plan Parcial de Ordenación correspondiente; y, en suelo urbano, por el Plan de Ordenación Urbana o Plan Especial. En su defecto, la elección del sistema de actuación se realizará por el mismo procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución, idéntico procedimiento que se seguirá para su sustitución, sin necesidad de previa declaración del incumplimiento, en caso de que el sistema no haya quedado aún establecido

SECCIÓN 2ª. EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN

Artículo 108. *Características del sistema de actuación de compensación.*

1. En el sistema de compensación las personas responsables de su ejecución aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, y realizan a su costa la urbanización de la unidad de ejecución, conforme a las determinaciones del instrumento urbanístico aplicable.

2. Para llevar a cabo la actividad de ejecución, la Administración actuante y las personas responsables de la ejecución se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un titular o por acuerdo de la totalidad de ellos la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante convenio urbanístico.

3. El sistema de compensación comporta la reparcelación, que puede ser forzosa, para la justa distribución de beneficios y cargas. Los propietarios que no lo hubiesen hecho con antelación deberán decidir si participan o no en la gestión del sistema, optando por:

a) Participar en la gestión del sistema adhiriéndose a la Junta de Compensación, optando a su vez entre abonar las cantidades que por tal concepto les sean giradas o aportar, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que deban serles adjudicadas.

b) No participar en la gestión del sistema, renunciando a su derecho a integrarse en la Junta de Compensación y solicitando la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuvieran afectos a la gestión del ámbito o unidad de ejecución de que se trate.

4. Se seguirá el régimen de reparcelación forzosa respecto de los propietarios que no efectúen opción alguna, los cuales compensarán los costes de urbanización imputables mediante cesión de terrenos edificables de valor equivalente,

El mismo régimen podrá seguirse respecto de los propietarios incorporados que incumplan las obligaciones inherentes al sistema, salvo que soliciten la expropiación.

Artículo 109. *Iniciativa para el establecimiento del sistema y sus efectos.*

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

a) La persona propietaria única o la totalidad de las personas propietarias, iniciando el expediente de reparcelación y, en su caso, con el convenio urbanístico que determine las condiciones y los términos de la ejecución del planeamiento.

b) Las personas propietarias que representen más del 50% de la superficie de la unidad de ejecución, que se constituirán en Junta de Compensación.

c) Cualquier persona física o jurídica, pública o privada, propietaria o no de suelo, interesada en asumir la actuación urbanizadora como agente urbanizador, instando la pública concurrencia de la actuación urbanizadora.

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

3. El plazo máximo para aprobar la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación será de tres meses desde la presentación de la totalidad de la documentación exigible. Cuando no se haya notificado resolución expresa de la resolución dentro del plazo máximo indicado tendrá efecto estimatorio.

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

Artículo 110. *La Junta de Compensación.*

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

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

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

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

5. En el procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación en el seno de la Junta de Compensación, se garantizarán los trámites de información pública y ~~la~~ audiencia a los propietarios y demás personas interesadas. La aprobación del proyecto de reparcelación en el seno de la Junta de Compensación, con el quorum cualificado que a tal efecto se regule, habilitará para su remisión al Ayuntamiento a los meros efectos de su ratificación, que sólo podrá denegarla por razones de estricta legalidad. Transcurridos tres meses desde la presentación del proyecto de reparcelación en el Ayuntamiento sin que se haya notificado la adopción de acuerdo alguno, se entenderá sin más trámite otorgada la ratificación por ministerio de la Ley. La ratificación expresa o presunta producirá, en todo caso, la transmisión al Ayuntamiento, por ministerio de la Ley y libres de cargas y gravámenes, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

6. Las transmisiones de terrenos que se realicen entre los miembros de la Junta de Compensación con ocasión del desarrollo del sistema de ejecución gozarán de las exenciones y, en su caso, bonificaciones fiscales previstas en la legislación aplicable.

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

Artículo 111. *La empresa urbanizadora.*

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

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

de actuación.

Artículo 112. *Incumplimiento de los plazos.*

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

2. Establecido el sistema de compensación, el incumplimiento de los plazos previstos legitimará a la Administración actuante para su sustitución por un sistema público de actuación. La sustitución del sistema se acordará, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, previa tramitación del procedimiento que se establezca, dirigido a la declaración de dicho incumplimiento y en el que habrá de oírse a todos los propietarios afectados.

3. El plazo máximo para resolver el procedimiento de sustitución del sistema de actuación por compensación será de seis meses. La falta de notificación de la resolución expresa dentro del plazo máximo indicado tendrá efecto desestimatorio si el procedimiento se inicia a instancia de persona interesada y producirá la caducidad del mismo cuando se inicie de oficio.

SECCIÓN 3ª. EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN

Artículo 113. *Características del sistema de actuación por expropiación.*

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

2. En el sistema de actuación por expropiación se aplicarán las determinaciones de los artículos 141, 144 y 146 sobre procedimientos expropiatorios, justiprecio y liberación de la expropiación, y el fin de la expropiación se considerará agotado y cumplido con la ejecución del correspondiente instrumento urbanístico.

3. El sistema de expropiación quedará establecido 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.

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

SECCIÓN 4ª. EL SISTEMA DE COOPERACIÓN

Artículo 114. *Características del sistema de actuación por cooperación.*

1. En el sistema de actuación por cooperación:

a) Los propietarios, en virtud de la Ley:

1.º Aportan la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

2.º Soportan la ocupación de cualesquiera otros terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización y otorgan a la Administración actuante la disposición fiduciaria de estos.

3.º Abonan los gastos de urbanización que les correspondan, bien satisfaciendo en metálico las cantidades que por tal concepto les sean giradas, bien aportando con carácter forzoso, mediante reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de los solares resultantes que les correspondan.

b) La Administración actuante asume íntegramente la actividad de ejecución, pudiendo optar para su desarrollo entre la gestión directa o indirecta, en la que concede la actividad de ejecución al agente urbanizador mediante la convocatoria del correspondiente concurso.

2. El sistema de cooperación comporta su ejecución mediante la reparcelación de los terrenos comprendidos en su ámbito.

3. Los propietarios podrán participar en la gestión del sistema de actuación por cooperación integrándose en la asociación

administrativa que con carácter consultivo, de auxilio y control meramente informativo pueda constituirse como entidad urbanística colaboradora.

4. El sistema de cooperación quedará establecido con el acuerdo de la iniciación del sistema.

Artículo 115. *Pago de los gastos de urbanización por los propietarios.*

1. Reglamentariamente se regulará el procedimiento al que habrán de ajustarse los propietarios para abonar los gastos de urbanización que les correspondan, bien en metálico o en especie mediante aportación de aprovechamiento lucrativo, edificabilidad o solares resultantes de la actuación.

2. En todo caso, con carácter previo a la decisión sobre la forma de abono de los gastos de urbanización, los propietarios tendrán derecho a conocer una estimación de su importe y del valor de los aprovechamientos lucrativos que les correspondan, que se determinarán por la Administración actuante mediante la aprobación de las bases orientativas de ordenación a la que se refiere el artículo 78, sin perjuicio de las especialidades resultantes de la gestión indirecta del sistema mediante agente urbanizador.

3. En caso de que los propietarios no opten, en los términos y condiciones que se establezcan reglamentariamente, por alguna de las modalidades de abono de los gastos de urbanización previstas en esta ley se entenderá que optan por su abono en especie y quedarán vinculados al régimen de aportación forzosa mediante reparcelación.

4. Los gastos de gestión del sistema de actuación por cooperación no podrán exceder del 10% del total de los gastos de urbanización previstos en el artículo 97.

5. La Administración actuante podrá motivadamente, en la forma y con las excepciones que se determinen reglamentariamente:

a) Exigir a los propietarios, incluso por la vía de apremio, el pago anticipado de los gastos de urbanización previstos para los seis meses siguientes.

b) Convenir con los propietarios un aplazamiento del pago de los gastos de urbanización, cuando las circunstancias así lo aconsejen y en las condiciones que se determinen, de acuerdo, en su caso, con el agente urbanizador o entidad que asuma la gestión indirecta de la actuación.

Artículo 116. *Disposición de los bienes y derechos en el sistema de actuación por cooperación.*

1. La aprobación del proyecto de reparcelación habilitará a la Administración actuante para el desarrollo de los siguientes actos de disposición:

a) La ocupación inmediata de todos o parte de los bienes incluidos en el ámbito de actuación, con el correlativo derecho de disposición de los mismos con carácter fiduciario, bien de oficio o a propuesta del agente urbanizador o entidad que asuma la gestión indirecta de la actuación y a su favor.

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

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

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

Artículo 117. *Liquidación de la actuación.*

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

CAPÍTULO IV

La ejecución de los sistemas generales y locales

Artículo 118. *Formas de obtención del suelo destinado a sistemas generales y locales.*

1. El suelo destinado a sistemas generales y locales se obtiene:

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

b) En los restantes supuestos, mediante transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución, o la constitución de un complejo inmobiliario de carácter urbanístico, cuando así esté previsto en el instrumento urbanístico y, en su defecto, mediante reserva de aprovechamiento, expropiación u ocupación directa.

2. Reglamentariamente se determinará el régimen de obtención de terrenos destinados a sistemas generales y locales cuando la cesión de suelo sea sustituida de manera motivada, total o parcialmente, por su equivalente en metálico.

Artículo 119. *Ocupación y expropiación de los terrenos destinados a sistemas generales y locales.*

1. La expropiación u ocupación directa de los terrenos destinados a sistemas generales y locales no incluidos o adscritos a un ámbito o unidad de ejecución deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación del instrumento urbanístico que legitime la actividad de ejecución.

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 formulará hoja de aprecio. Transcurridos dos meses sin notificación de resolución alguna, se dirigirá a la Comisión Provincial de Valoraciones a los efectos de la fijación definitiva del justiprecio.

La valoración deberá referirse al momento de formulación de la hoja de aprecio, que determinará el devengo de intereses.

2. En el supuesto de sistemas generales y locales incluidos o adscritos a ámbitos o unidades de ejecución, la Administración expropiante se incorporará a la comunidad de referencia para la distribución de beneficios y cargas que corresponda y por la superficie en cada caso expropiada.

Artículo 120. *Obtención de terrenos destinados a sistemas generales y locales mediante ocupación directa. Indemnización por ocupación temporal.*

1. Los terrenos destinados a sistemas generales y locales podrán obtenerse mediante su ocupación directa a cambio del reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo.

2. La ocupación directa requerirá el acuerdo con el propietario afectado y la determinación del aprovechamiento urbanístico que le corresponda, así como de la unidad de ejecución en la que aquel deba hacerse efectivo.

3. No obstante lo anterior, cuando los terrenos destinados a sistemas generales y locales estén incluidos en una actuación sistemática sobre suelo urbano no será preciso el consentimiento del propietario, siempre que el aprovechamiento urbanístico que le corresponda se localice en la misma unidad de ejecución.

4. Los propietarios cuyos terrenos sean objeto de ocupación directa tendrán derecho, en los términos de la legislación en materia de expropiación forzosa, a la indemnización que proceda por el tiempo que medie entre el otorgamiento del acta de ocupación y el de aprobación del instrumento de equidistribución de beneficios y cargas de la unidad de ejecución en la que deban hacer efectivos sus derechos.

5. El tiempo de la ocupación temporal no podrá exceder de cuatro años. Transcurrido este plazo, será de aplicación lo dispuesto en el párrafo segundo y siguientes del artículo 119.1, sustituyendo la Administración actuante al propietario expropiado en los derechos y deberes que le correspondan en la correspondiente unidad de ejecución.

Artículo 121. *Las obras de urbanización correspondientes a sistemas generales y locales y las ejecutadas como obras públicas ordinarias.*

1. Las obras de urbanización correspondientes a los sistemas generales y locales se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del instrumento urbanístico:

a) Conjuntamente con las restantes obras de urbanización y en el seno del sistema de actuación establecido cuando estén incluidas o adscritas a ámbitos o unidades de ejecución.

b) Como obras públicas ordinarias en los restantes casos o, en actuaciones asistemáticas en suelo urbano, como obras complementarias a las de edificación cuanto así lo prevea el instrumento urbanístico.

2. Para la ejecución de obras de urbanización como obras públicas ordinarias, el Ayuntamiento podrá imponer cuotas de urbanización en el ámbito al efecto acotado como beneficiario en el propio proyecto de obras a ejecutar.

CAPÍTULO V

La ejecución en áreas de gestión integrada

Artículo 122. *La ejecución en áreas de gestión integrada.*

1. El instrumento de planeamiento o el Ayuntamiento mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución podrán establecer áreas de gestión integrada atendiendo a sus características, objetivos urbanísticos y complejidad de gestión.

2. Cuando el objetivo del área de gestión integrada sea la de regenerar ámbitos urbanos consolidados degradados física, ambiental, social y económicamente, será necesaria la redacción de un Plan Especial de Regeneración Urbana Integral.

3. El establecimiento de un área de gestión integrada comportará la coordinación e integración de las acciones de la Administración de la Junta de Andalucía y los Ayuntamientos, así como, en su caso, las restantes Administraciones con incidencia en los objetivos perseguidos con dichas áreas.

4. Reglamentariamente se concretarán los supuestos en los que proceda el establecimiento de las áreas de gestión integrada, así como sus efectos, formas de actuación y la posibilidad de la organización consorcial de las mismas.

CAPÍTULO VI

La ejecución de obras de edificación

Artículo 123. *Edificación de parcelas y solares.*

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

2. Las parcelas y los solares deberán edificarse en los plazos máximos que fije el instrumento urbanístico u ordenanza municipal de edificación.

3. El derecho y el deber de edificar en parcelas y solares corresponde a quien ostente su propiedad o cuente con derecho suficiente para ello, sin perjuicio de su ejercicio y cumplimiento, respectivamente, a través de tercero.

Artículo 124. *Presupuestos de la edificación.*

1. La edificación de unidades aptas al efecto, parcelas o solares, requiere:

a) El establecimiento de la ordenación detallada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de este.

b) La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigidos por esta ley para simultanear aquellas y las de edificación, en el caso de parcelas y solares.

2. La edificación de parcelas sólo será posible con la ejecución simultánea de las obras de urbanización que resten aún para transformar aquellas en solares, mediante las condiciones y garantías que se establezcan reglamentariamente.

Artículo 125. *Ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación.*

1. La no iniciación, en el plazo fijado al efecto, de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta, previa audiencia a las personas propietarias, la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

2. La inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas dará lugar al inicio del cómputo del plazo de un año para el comienzo de las obras, o en su caso la acreditación de las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia necesaria, tras el cual se determinará, por ministerio de la Ley, la colocación de la parcela o el solar correspondiente en situación de ejecución por sustitución.

3. La situación de ejecución por sustitución habilitará al Ayuntamiento, salvo que acuerde la expropiación, para convocar y resolver, de oficio o a solicitud de cualquier persona, un concurso para la sustitución de la persona propietaria incumplidora.

4. Reglamentariamente se regularán los distintos procedimientos recogidos en el presente artículo y los efectos de estos, así como la retribución de quién ejecute las obras en sustitución.

CAPÍTULO VII

La conservación de obras y construcciones

SECCIÓN 1ª. LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 126. *Deber de conservación de las obras de urbanización.*

1. Con carácter general compete al Ayuntamiento la conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento del espacio público urbano y las infraestructuras y servicios técnicos correspondientes.

2. Salvo lo dispuesto en el apartado 4 del presente artículo, también corresponde al Ayuntamiento la conservación de las obras de urbanización realizadas por particulares o como consecuencia de una actuación realizada a través de alguno de los sistemas de ejecución.

3. La asunción por el Ayuntamiento de la conservación de las obras de urbanización sólo se producirá en el momento de la recepción por el mismo de dichas obras. Hasta ese momento, el deber de conservación corresponderá, en todo caso, a la persona o entidad ejecutora de la urbanización, teniendo los costes correspondientes la consideración de gastos de urbanización.

4. Excepcionalmente, la conservación de las obras de urbanización puede corresponder a los propietarios de solares, agrupados legalmente en entidad urbanística de conservación, en los mismos términos dispuestos en este artículo para el Ayuntamiento, con independencia de que las obras sean o no de primera ejecución, en los siguientes supuestos:

a) Cuando haya sido asumida voluntaria y motivadamente por los propietarios por cualquier procedimiento.

b) Cuando los solares estén comprendidos en unidades de ejecución o ámbitos delimitados a este solo efecto, si el planeamiento urbanístico así lo dispone de forma motivada.

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

6. Las obras de urbanización, una vez recepcionadas conforme a lo dispuesto en el artículo 127, son bienes de titularidad municipal, sin perjuicio de que su conservación haya sido asumida de forma temporal por los propietarios constituidos en entidad urbanística de conservación, y sin que, en ningún caso, puedan estos propietarios limitar el acceso o uso público de las mismas.

7. Las entidades urbanísticas de conservación, como tales entidades urbanísticas colaboradoras, son entes de derecho

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

Artículo 127. *Recepción de las obras de urbanización.*

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

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

3. A la solicitud de recepción de las obras se acompañará la certificación expedida por la dirección técnica de las obras que acredite su finalización y que las mismas se han ejecutado conforme al proyecto de urbanización o título administrativo habilitante. Transcurrido el plazo de tres meses desde la solicitud de la recepción de las obras de urbanización de la forma establecida sin que esta haya tenido lugar, se entenderá producida por ministerio de la Ley, quedando relevada la persona solicitante de su deber de conservación

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

Artículo 128. *Deber de conservación y rehabilitación.*

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificaciones tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato público y demás que exijan las leyes, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para su habitabilidad o uso efectivo. Para el caso de construcciones y edificaciones, este deber alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación.

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

3. Los Ayuntamientos podrán ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para mantener las condiciones recogidas en el apartado 1 de este artículo. El incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación facultará al Ayuntamiento para la aplicación de lo dispuesto en el artículo 125.

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

5. Cuando las obras de conservación y rehabilitación rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, aquellas se ejecutarán a costa de la entidad que lo ordene en la cuantía que exceda de dicho deber.

6. En todo caso, el Ayuntamiento podrá establecer:

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.

Artículo 129. *Situación legal de ruina urbanística*.

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

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural a la construcción o edificación que esté en situación de manifiesto deterioro supere el límite del deber normal

de conservación al que se refiere el artículo 128.

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 el párrafo a), supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

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

a) Corresponderá al Ayuntamiento previa tramitación del correspondiente procedimiento, en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario y demás titulares de derechos afectados. El plazo máximo de notificación de la resolución expresa será de tres meses desde la fecha del acuerdo de iniciación.

b) Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

c) Constituirá al propietario en las obligaciones de:

1.ª Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición. No procederá la demolición cuando se trate de una construcción o edificación catalogada, protegida o sujeta a procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.

2.ª Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, el Ayuntamiento podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, el Ayuntamiento podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la expropiación o a la sustitución de la persona propietaria incumplidora aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por esta ley.

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

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

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

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

Artículo 130. *Inspección técnica de construcciones y edificaciones.*

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

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

a) Evaluación del estado de conservación del edificio definiendo, en su caso, las obras y medidas recomendadas para que el mismo alcance las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

b) La evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con

discapacidad para el acceso y utilización del edificio, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

c) La certificación de la eficiencia energética del edificio.

d) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

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

Artículo 131. *Órdenes de ejecución de obras de conservación y mejora.*

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

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

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

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

a) Ejecución subsidiaria a costa de la persona obligada, hasta el límite del deber normal de conservación.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del 10% del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.

c) Expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso, que será instado, en su caso, antes de la declaración de ruina.

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

CAPÍTULO VIII

Medios de intervención administrativa sobre la actividad urbanística de ejecución

Artículo 132. *Actos sujetos a licencia urbanística municipal.*

1. Están sujetos a previa licencia urbanística municipal las obras, construcciones, edificaciones, infraestructuras y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, sin perjuicio de las autorizaciones o informes que sean procedentes con arreglo a esta ley o a la legislación sectorial aplicable, salvo los sujetos a Declaración Responsable o Comunicación y, en particular, los que disponga la legislación estatal y los que reglamentariamente se determinen.

2. Están igualmente sujetos a previa licencia urbanística municipal los actos referidos en el apartado anterior que realicen los particulares en terrenos de dominio público o patrimoniales de las Administraciones, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deba otorgar la Administración titular de dichos terrenos.

3. No están sujetas a previa licencia urbanística municipal las obras que sean objeto de las órdenes de ejecución, ni los actos en ejecución de órdenes judiciales o administrativas que ordenen la reposición de la realidad física alterada. Tampoco requieren licencia los actos de urbanización comprendidos en proyectos de urbanización debidamente aprobados de conformidad con el artículo 98.

4. Será necesaria la posterior licencia de ocupación o utilización, salvo los supuesto contemplados en esta ley para los que corresponda Declaración responsable o Comunicación, para verificar que el uso previsto para un edificio, o parte del mismo, es conforme a la normativa y a la ordenación urbanística de aplicación. La licencia de ocupación se exigirá cuando el uso previsto sea el residencial, y la licencia de utilización en los demás supuestos. Cuando se trate de edificios para los que haya sido otorgada licencia de obras de nueva construcción, ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, la licencia de ocupación o utilización tendrá por objeto, además, comprobar la adecuación urbanística de las obras ejecutadas a la licencia otorgada.

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

6. Serán nulas de pleno derecho las licencias, órdenes de ejecución, declaraciones de fuera de ordenación o asimiladas, u otras autorizaciones o aprobaciones municipales que se otorguen contra las determinaciones de la ordenación urbanística cuando tengan por objeto la realización de los actos y usos contemplados en el artículo 170.4. La Administración competente, de oficio o a instancia de parte, procederá a la revisión de oficio por los trámites previstos en la legislación de régimen jurídico del sector público y de procedimiento administrativo común. Mientras las obras estén en curso de ejecución, la Administración competente dispondrá además la suspensión de los efectos del acto administrativo legitimador. Anulada la licencia u orden de ejecución, o aquel acto o acuerdo que ampare el derecho a construir, edificar o urbanizar, el municipio ordenará el inmediato restablecimiento del orden jurídico perturbado, con reposición de la realidad física alterada al amparo del título anulado, si la obra no fuese legalizable, sin perjuicio de las responsabilidades que sean exigibles conforme a la legislación de régimen jurídico del sector público y de procedimiento administrativo común, y de la iniciación, en su caso, del correspondiente procedimiento sancionador.

Articulo 133. *Actos sujetos a Declaración Responsable o Comunicación. Competencia y procedimiento*

1. Están sometidas a Declaración Responsable o Comunicación todas aquellas actuaciones que conforme a esta ley y a la legislación estatal no requieran autorización expresa, y, en particular, las siguientes:

a) La realización de obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente en materia de edificación; las instalaciones que no requieran proyecto; y las obras en edificaciones o instalaciones existentes en suelo urbano consolidado que no supongan incremento de volumen o edificabilidad. Salvo, en todos estos casos, que afecten elementos catalogados o que dispongan de alguna protección de carácter ambiental o histórico-artístico.

b) La realización de obras, que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente en materia de edificación, ligadas al acondicionamiento de locales para el desempeño de actividades comerciales y de servicios.

c) La ocupación o utilización en los supuestos de los apartados anteriores, siempre que las edificaciones e instalaciones se encuentren terminadas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación.

d) La primera ocupación y utilización de nuevas edificaciones en suelo urbano consolidado, siempre que las edificaciones e instalaciones se encuentren terminadas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación y a la licencia de obras concedida.

e) Los cambios de uso en edificaciones, o parte de las mismas, situadas en suelo urbano consolidado, dentro de los permitidos por la ordenación urbanística vigente.

2. Está sujeto a Comunicación ante el Ayuntamiento el cambio de titularidad de las licencias. La falta de presentación de dicha Comunicación implicará que ambos titulares quedarán sujetos con carácter solidario a las responsabilidades que pudieran derivarse de la actuación que se realice al amparo de dicha licencia.

3. La Declaración Responsable faculta para realizar la actuación urbanística pretendida en la solicitud desde el día de su presentación, siempre que vaya acompañada de la documentación requerida en cada caso, y sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección posterior que correspondan.

4. Por resolución de la Administración Pública competente se declarará la imposibilidad de continuar la actuación

solicitada, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar, desde el momento en que se tenga constancia de alguna de las siguientes circunstancias:

a) La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore a la declaración responsable.

b) La no presentación, ante la Administración competente de la declaración responsable, de la documentación requerida, en su caso, para acreditar el cumplimento de lo declarado.

c) La inobservancia de los requisitos impuestos por la normativa aplicable.

5. En ningún caso se entenderán adquiridas por Declaración Responsable o Comunicación facultades en contra de la legislación o el planeamiento urbanístico de aplicación. Las actuaciones sujetas a Declaración Responsable o Comunicación que se realicen sin haberse presentado la misma, cuando sea preceptiva, se considerarán como actuaciones sin licencia a todos los efectos, aplicándoseles el mismo régimen de protección de la legalidad y sancionador que a las obras y usos sin licencia.

Artículo 134. *Actos promovidos por Administraciones Públicas.*

1. Los actos a que se refieren los artículos anteriores 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 o Declaración Responsable o Comunicación.

2. Cuando dichos actos sean promovidos por los Ayuntamientos en su propio termino municipal, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística, Declaración Responsable o Comunicación, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

3. Se exceptúan de la regla establecida en el apartado 1 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 121 y las de implantación de infraestructuras y servicios técnicos, 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 ejecución, realización o implantación de las obras, instalaciones o usos contenidos en el proyecto.

Una vez acordados los términos de la ejecución, el inicio de las obras e instalaciones o la implantación de los usos deberán comunicarse con carácter previo a los municipios interesados.

3. Se exceptúan igualmente de la regla prevista en el apartado 1 los actos promovidos por una Administración Pública en los que concurra un excepcional o urgente interés público. La Administración promotora del proyecto técnico deberá, para legitimar la misma, acordar su remisión al municipio correspondiente para que, en el plazo de un mes, comunique a aquella la conformidad o disconformidad del mismo con el instrumento urbanístico 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 que el municipio correspondiente comunique su 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 135. *Competencia y procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas.*

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

2. La resolución en el procedimiento de otorgamiento de licencias deberá ser expresa y será notificada en el plazo máximo de tres meses desde que se presente la documentación completa en el registro municipal, transcurrido el cual se

entenderá otorgada por silencio administrativo, salvo los supuestos previstos en la legislación estatal. No obstante, en ningún caso podrán adquirirse por silencio administrativo facultades o derechos contrarios a la normativa territorial o urbanística. Las licencias se otorgarán sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean preceptivas de acuerdo con la legislación de régimen local o sectorial.

3. En el procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas necesariamente deberá constar informe técnico y jurídico de los servicios municipales sobre la adecuación del acto pretendido a la normativa territorial y urbanística de aplicación. Todo ello sin perjuicio de la regulación que en el marco de sus competencias puedan establecer los municipios mediante las correspondientes ordenanzas.

Artículo 136. *Eficacia temporal y caducidad de los medios de intervención administrativa*

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

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

3. El órgano competente para otorgar la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la misma, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos a que se refieren los apartados 1 y 2. La declaración de caducidad extinguirá la autorización, no pudiéndose iniciar ni proseguir los actos, si no se solicita y obtiene una nueva licencia. Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado la licencia o, en su caso, denegada la que haya sido deducida, procedería declarar la constitución de la parcela o solar correspondiente en la situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, en los términos del artículo 125, o bien, en su caso, el inicio del procedimiento de disciplina urbanística que corresponda.

4. La Declaración Responsable o Comunicación autorizan para realizar los actos objeto de las mismas por un plazo determinado. En caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de tres meses para iniciar las actuaciones y de un año para la terminación de éstas, salvo en los casos de actuaciones que, por su naturaleza tengan una vigencia indefinida. El día inicial del cómputo será el siguiente a la presentación de la Declaración Responsable o Comunicación ante el Municipio correspondiente, pudiéndose solicitar prórrogas, previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos determinados, siempre que la actuación objeto de la Comunicación o Declaración Responsable sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga. Transcurridos los plazos señalados, el órgano competente para comprobar los actuaciones objeto de Declaración Responsable o Comunicación declarará la caducidad de sus efectos, requiriendo la presentación de nueva Comunicación o Declaración Responsable, sin perjuicio, en su caso, del inicio del procedimiento de disciplina urbanística que corresponda.

Artículo 137. *Acceso a los servicios por las empresas suministradoras.*

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

2. Las empresas citadas en el apartado anterior exigirán para la contratación definitiva de los servicios respectivos la licencia de ocupación o primera utilización, Declaración Responsable o Comunicación, en los casos en que conforme a esta ley proceda.

CAPÍTULO IX

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

Artículo 138. *Requisitos para la formalización e inscripción de los actos de edificación.*

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

a) La aportación de la preceptiva licencia urbanística de ocupación o utilización, o en su caso, la acreditación de la presentación en el municipio, acompañada de la documentación preceptiva, de la Declaración Responsable o Comunicación según proceda.

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

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

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

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

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

a) La aprobación de convenios urbanísticos cuando supongan la alteración de la descripción registral, del dominio o de cualquier otro derecho real de la finca o fincas objeto del mismo.

b) La resolución que comporte que construcciones o edificaciones e infraestructuras determinadas queden en la situación legal de fuera de ordenación o de asimilación a la de fuera de ordenación, reflejando literalmente las condiciones a que se sujetan las mismas, así como las condiciones especiales de concesión de licencias o Declaraciones de Innecesariedad o Declaraciones Responsables.

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, infraestructuras 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, órdenes de ejecución o declaraciones responsables, en su caso, y la paralización de las obras que estén ejecutándose a su amparo.

h) La iniciación y finalización del procedimiento de revisión de licencias y órdenes de ejecución.

i) Los actos de ejecución de sentencias que hayan declarado la nulidad, así como la anulación administrativa de títulos urbanísticos.

j) Los Acuerdos y Resoluciones recaídos en los expedientes de disciplina urbanística, incluyendo los relativos a las medidas

provisionales y definitivas adoptadas.

Artículo 139. *Información y publicidad en obras.*

1. Será obligatoria la exhibición en el lugar de la obra de un cartel informativo del título habilitante de la actuación y la identificación de la persona promotora, y los agentes intervinientes en el proceso edificador, en su caso, así como el carácter y plazo temporal de ejecución de la actuación. Reglamentariamente se determinará el medio, las características y el alcance de la información necesaria que se ha de contener en las respectivas obras, en orden a garantizar el efectivo y preciso reconocimiento por la ciudadanía en general y de la Administraciones competentes de que las mismas cuentan con la preceptiva aprobación, autorización o licencia, así como el ejercicio de sus derechos por las personas consumidoras y usuarias.
2. La publicidad que se haga de las obras por cualquier medio no podrá contener indicación alguna disconforme con la ordenación urbanística ni susceptible de inducir a error a los adquirentes sobre las restantes condiciones urbanísticas de ejecución.

CAPÍTULO X

La expropiación forzosa por razón de urbanismo

Artículo 140. *Supuestos expropiatorios por razón de urbanismo.*

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

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

b) El destino de los terrenos, por su calificación urbanística, sistemas generales y locales y, en general, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la Administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir necesidad urgente de anticipar su adquisición. A los efectos de la expropiación, imposición de servidumbres u ocupación temporal, en su caso, se considerarán incluidos los terrenos colindantes afectados en la medida en que sean necesarios para implantar los sistemas generales y locales previstos en el instrumento urbanístico o que resulten especialmente beneficiados por tales obras o servicios y se delimiten a tal fin.

c) La adquisición de bienes para su incorporación a los patrimonios públicos de suelo o para su constitución y ampliación.

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

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

1°. Inobservancia de los plazos fijados para la formulación o tramitación del instrumento urbanístico o para la ejecución total de este o de alguna de las fases en que aquella haya quedado dividida.

2°. Transcurso del plazo previsto en el instrumento urbanístico para el inicio o la terminación de las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que hayan sido reservadas en el correspondiente ámbito.

3°. Inobservancia de los deberes legalmente exigibles de conservación y rehabilitación de los inmuebles.

f) Encontrarse la edificación preexistente, o parte de ella, en la situación legal de fuera de ordenación y se prevea expresamente en el instrumento urbanístico su adaptación a la ordenación urbanística por resultar manifiestamente incompatible e inadecuada.

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

h) La 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 urbanístico a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, así como a usos declarados de interés social.

j) La obtención de los terrenos precisos para conectar las obras de urbanización con las infraestructuras y servicios técnicos, cuando sean necesarios.

k) Otros previstos por la legislación general aplicable.

2. La delimitación de la unidad de ejecución, o de los ámbitos correspondientes en los supuestos previstos en los párrafos b), d) y e) del apartado 1, así como la relación de titulares y descripción concreta e individualizada de los bienes y derechos objeto de expropiación en los restantes supuestos enumerados en el apartado 1, determinan la declaración de la necesidad de ocupación y el inicio de los correspondientes expedientes expropiatorios.

3. La aplicación de alguno de los supuestos del apartado 1 de este artículo determinará la declaración de la utilidad pública.

Artículo 141. *Procedimientos a seguir para la expropiación forzosa por razón de urbanismo.*

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

Artículo 142. *Aprobación y efectos de la tasación conjunta.*

1. La resolución aprobatoria del expediente tramitado por el procedimiento de tasación conjunta, que deberá notificarse en el plazo máximo de seis meses desde la incoación, implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados.

2. Tras el pago o depósito del importe de la valoración establecida por el órgano competente al aprobar el proyecto de expropiación por tasación conjunta, la Administración podrá proceder a la inmediata ocupación del bien, sin perjuicio de que puedan seguir tramitándose los oportunos procedimientos respecto a la fijación del justiprecio.

Artículo 143. *Relación de propietarios y descripción de bienes y derechos.*

1. En las expropiaciones por razón de urbanismo, cuando no se contenga ni resulte del instrumento urbanístico aplicable, deberá aprobarse por la Administración actuante una relación de propietarios y una descripción de los bienes y derechos redactadas conforme a la legislación en materia de expropiación forzosa.

2. Los bienes de dominio público se identificarán, relacionarán y describirán de forma separada e independiente a los efectos de lo dispuesto en el artículo 144.

Artículo 144. *Justiprecio y pago en especie, órgano competente para su fijación y bonificación por avenencia.*

1. El justiprecio de los bienes y derechos se determinará mediante aplicación de los criterios establecidos por la legislación general que resulte de aplicación.

2. El pago del justiprecio podrá producirse, de acuerdo con la persona expropiada, en especie. En particular, podrá acordarse la entrega o permuta de otras fincas, parcelas o solares, o adjudicación de determinado aprovechamiento no necesariamente localizadas en la misma unidad de ejecución, pertenecientes a la Administración actuante o al beneficiario de la expropiación, estableciendo en cada caso las obligaciones referentes al abono de costes de urbanización correspondientes. En estos supuestos no será de aplicación la bonificación por avenencia prevista en el apartado 6 de este artículo.

3. No obstante lo establecido en el apartado anterior, en las expropiaciones realizadas en actuaciones asistemáticas en suelo urbano, no será preciso el consentimiento de la persona expropiada para abonar el justiprecio en especie, siempre que el bien que se entregue como justiprecio se localice dentro del propio ámbito de actuación y se abone dentro del plazo establecido para la terminación de las obras correspondientes.

4. La falta de acuerdo sobre la valoración de la finca, parcela o solar ofrecido como justiprecio no impedirá el pago en especie, si bien la persona expropiada podrá acudir a la Comisión Provincial de Valoraciones para que fije, con carácter definitivo, el valor de la adjudicada en pago. La diferencia en más que suponga el valor que establezca dicha Comisión se abonará siempre en metálico.

5. El justiprecio se fijará por mutuo acuerdo o, con carácter definitivo, por decisión de la Comisión Provincial de

Valoraciones. El mutuo acuerdo será posible en cualquier momento anterior a la fijación definitiva en vía administrativa del justiprecio y deberá respetar los criterios de valoración a que se refiere el apartado 1 de este artículo.

6. En todo caso, la aceptación por la persona expropiada del precio ofrecido por la Administración actuante o su beneficiario en el plazo concedido al efecto determinará el reconocimiento y pago de este incrementado en un 10% en concepto de bonificación por avenencia.

Artículo 145. *Liberación de la expropiación.*

A solicitud de la persona interesada y con la conformidad, en su caso, de la persona concesionaria de la actividad de ejecución, la Administración actuante podrá, de forma motivada liberar de la expropiación determinados bienes o derechos, mediante la imposición a la persona propietaria de las condiciones urbanísticas que procedan para asegurar la ejecución del instrumento urbanístico, siempre que este aporte garantías suficientes para asegurar el cumplimiento de los deberes que le correspondan.

Artículo 146. *La reversión y retasación de los bienes y derechos expropiados por razón de urbanismo.*

Para la determinación de los supuestos en los que proceda la reversión y retasación de los bienes y derechos expropiados por razón de urbanismo se estará a lo establecido en la legislación estatal.

Artículo 147. *Los beneficiarios de la expropiación forzosa por razón de urbanismo.*

1. Tendrán la consideración de beneficiarios de la expropiación por razón de urbanismo las personas físicas o jurídicas que tengan expresamente reconocida esta condición en la presente ley por su participación, como sujetos legitimados por la Administración, en la ejecución del planeamiento urbanístico.

2. En particular, se reconoce la condición de beneficiarios de la expropiación por razón de urbanismo, para el cumplimiento de sus fines, a las Juntas de Compensación, a las Entidades Urbanísticas de Ordenación y al agente urbanizador.

CAPITULO XI

Instrumentos de intervención del mercado de suelo

SECCIÓN 1ª. LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO

Artículo 148. *Clases y constitución de los patrimonios públicos de suelo.*

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

a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.

b) Facilitar la ejecución de la planificación territorial y urbanística..

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

d) Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas protegidas.

2. Los bienes y recursos que deban integrar legalmente los patrimonios públicos de suelo estarán sometidos al régimen que para ellos dispone este Capítulo, con independencia de que la Administración titular no haya procedido aún a la constitución formal del correspondiente patrimonio.

3. Reglamentariamente se regulará la naturaleza y registro de los patrimonios públicos de suelo, el régimen de gestión y de la incorporación al proceso urbanizador de los terrenos objeto de reserva para los patrimonios públicos de suelo, así como el régimen de disposición de los bienes y recursos integrantes del mismo.

Artículo 149. *Bienes y recursos integrantes de los patrimonios públicos de suelo.*

Integran los patrimonios públicos de suelo:

a) Los bienes patrimoniales incorporados por decisión de la Administración correspondiente. Dicha incorporación podrá ser limitada temporalmente o quedar sujeta a condiciones concretas.

b) Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones que correspondan a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico por ministerio de la Ley o en virtud de convenio urbanístico.

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

d) Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo rústico, de las sanciones urbanísticas, 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 150. *Destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo.*

1. Los terrenos y construcciones que integren los patrimonios públicos de suelo deberán ser destinados, de acuerdo con su calificación urbanística:

a) En suelo residencial, a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Excepcionalmente, y previa declaración motivada de la Administración titular, se podrán enajenar estos bienes para la construcción de otros tipos de viviendas siempre que su destino se encuentre justificado por las determinaciones urbanísticas y redunde en una mejor gestión del patrimonio público de suelo.

b) A usos declarados de interés público, bien por disposición normativa o por planeamiento, bien por decisión del órgano competente de la Administración que corresponda.

c) A cualesquiera de los usos admitidos por el planeamiento, cuando así sea conveniente para la ejecución de este, tal destino redunde en una mejor gestión del correspondiente patrimonio público de suelo y así se declare motivadamente por la Administración titular por su interés público o social.

2. Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán a:

a) Con carácter preferente, la adquisición de suelo destinado a viviendas protegidas y la promoción de estas.

b) La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del correspondiente patrimonio público de suelo.

c) La ejecución de actuaciones urbanísticas públicas y otros usos de interés social o el fomento de actuaciones privadas, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos urbanísticos, dirigidos a la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de la ciudad existente, preferentemente de zonas degradadas, contribuyendo a la viabilidad económica de las mismas, así como a sistemas generales o locales o mejoras de espacios naturales o bienes inmuebles del patrimonio cultural.

Artículo 151. *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 los Planes de Ordenación Estructural podrán establecer en cualquier clase de suelo reservas de terrenos de posible adquisición para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

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

a) En suelo urbano que cuente con ordenación detallada, garantizar una oferta de suelo e inmuebles suficientes con destino a la ejecución o rehabilitación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, así como los sistemas generales o locales que correspondieren.

b) En suelo urbanizable y en el suelo urbano pendiente de consolidar, la consecución de cualesquiera de los fines establecidos en el artículo 150, para usos residenciales, industriales, terciarios y de equipamientos. En caso de uso residencial, el destino predominante de los terrenos reservados será el de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

c) En suelo rústico, crear reservas de suelo para actuaciones públicas de viviendas en aquellas zonas donde se prevea el crecimiento de la ciudad, siendo el destino predominante el de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, o para otros usos industriales, terciarios o turísticos, salvo que la finalidad de la reserva sea la de contribuir a la protección o preservación de las características del suelo rústico o de cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.

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

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

b) La Consejería competente en materia de urbanismo, en suelo rústico, mediante la aprobación al efecto de un Plan Especial; y en suelo urbanizable mediante el procedimiento de delimitación de reservas de terrenos, previa información pública, audiencia del municipio o municipios y propietarios afectados por plazo común de veinte días, y publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

4. Por el mismo procedimiento establecido en el apartado 3.b), y en cualquier clase de suelo, la Consejería competente en materia de urbanismo podrá delimitar reservas de terrenos en caso de desafectación del destino público de terrenos y edificaciones propiedad de las Administraciones públicas.

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

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

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

6. Mediante convenio de colaboración, los municipios y la Administración de la Junta de Andalucía, así como los organismos públicos y entidades de derecho público vinculados o dependientes de las mismas, podrán acordar la gestión concertada de las reservas de suelo, pudiendo adquirirse bienes en reservas delimitadas por cualquiera de estas Administraciones.

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

Artículo 152. *Derecho de superficie.*

1. Las Administraciones y demás Entidades Públicas, así como los particulares, podrán constituir el derecho de superficie en bienes de su propiedad o integrantes del patrimonio público de suelo correspondiente con destino a cualquiera de los usos permitidos por la ordenación urbanística, cuyo derecho corresponderá al superficiario.

2. En cuanto a su régimen jurídico, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal.

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

Artículo 153. *Derechos de tanteo y retracto. Delimitación de áreas.*

1. A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del instrumento de planeamiento, incrementar los patrimonios públicos de suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos

de aquel, los municipios y la Administración de la Junta de Andalucía podrán delimitar en cualquier clase de suelo áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la Administración actuante.

2. Al delimitarse estas áreas deberá establecerse, en su caso, si las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos son sólo los terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solares, o se incluyen también las de los terrenos con edificación en construcción, 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 rústico con el objeto de regular o controlar procesos de parcelación en dicho suelo.

5. Igualmente, para garantizar el cumplimiento efectivo de los límites sobre precios máximos de venta de las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que impongan dicha limitación, se podrán delimitar áreas en las que queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto tanto las primeras como las ulteriores transmisiones onerosas de aquellas.

6. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será de diez años, salvo que al delimitarse el área se hubiese fijado otro menor.

TÍTULO IV

La disciplina urbanística

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 154. *Potestades Públicas, presupuestos de la actividad de ejecución y competencias en materia de disciplina urbanística*

1. Las Administraciones Públicas aseguran el cumplimiento de la legislación y ordenación urbanísticas mediante el ejercicio de las siguientes potestades:

a) La intervención los actos de construcción, edificación, instalación y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, en las formas dispuestas en esta ley.

b) La inspección de la ejecución de los actos sujetos a intervención administrativa

c) La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado, en los términos previstos en esta ley.

d) La sanción de las infracciones urbanísticas.

2. La disciplina urbanística comporta el ejercicio de forma inexcusable de todas las potestades anteriores cuando concurran los presupuestos legales y reglamentarios establecidos para ello, con arreglo a los principios de legalidad, competencia, planificación y programación, proporcionalidad, seguridad jurídica, oficialidad y atención al principio de desarrollo urbanístico sostenible. El ejercicio de las funciones que impliquen la participación directa o indirecta en el desempeño de las citadas potestades públicas deberán ser prestadas por personal funcionario de acuerdo con el Estatuto Básico del Empleado Publico.

3. Las medidas de protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado tienen carácter real y alcanzan a las terceras personas adquirentes de los inmuebles objeto de tales medidas dada su condición de subrogados por ley en las responsabilidades contraídas por la persona causante de la ilegalidad urbanística, de conformidad con la normativa estatal al respecto.

4. La legitimidad de la ejecución de los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e infraestructuras, así como de cualquier otra obra o uso objetivo del suelo, vuelo o subsuelo, salvo las excepciones

expresamente establecidas en esta ley, tiene como presupuesto la concurrencia de las siguientes circunstancias:

a) La vigencia de ordenación urbanística idónea conforme a esta ley para legitimar la actividad de ejecución.

b) La cobertura en proyecto aprobado administrativamente, cuando sea legalmente exigible.

c) La obtención, vigencia y eficacia de la resolución o resoluciones o la presentación de Declaración Responsable o Comunicación, en que deba concretarse la intervención administrativa previa conforme a esta ley.

5. El ejercicio de las potestades de disciplina urbanística es una competencia propia del municipio en cuyo término municipal se haya cometido la infracción. De conformidad con lo previsto en la legislación de régimen local, corresponde a las Diputaciones Provinciales prestar la asistencia técnica y material que resulte necesaria para asegurar el ejercicio íntegro de las competencias municipales en materia de inspección y disciplina urbanística. Dicha Administración establecerá los requisitos de asistencia y las formas de financiación que en cada caso correspondan, de acuerdo, al menos, con los criterios de atención preferente a los municipios de menor población y a los municipios de insuficiente capacidad económica y de gestión, así como la urgencia de la asistencia requerida.

6. La Consejería competente en materia de urbanismo, sin perjuicio de su competencia directa en materia de ordenación del territorio, en caso de infracciones no autorizables que tengan trascendencia supralocal, podrá adoptar de forma subsidiaria las medidas necesarias para la reparación de la realidad física alterada e imposición de la sanción, transcurrido el plazo de un mes desde la formulación del requerimiento al municipio sin que se haya procedido a la adopción del pertinente acuerdo municipal.

CAPÍTULO II

La potestad inspectora

Artículo 155. *Naturaleza y funciones de la inspección.*

1. La inspección para la protección de la ordenación urbanística constituye el ejercicio de una potestad dirigida a comprobar que los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción, edificación, instalación y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, se ajustan a la legislación y ordenación urbanística y, en particular, a lo dispuesto en esta ley.

2. Los municipios, Diputaciones Provinciales y la Consejería competente en materia de urbanismo deben desarrollar las funciones inspectoras, sancionadoras y de restauración de la legalidad en el ámbito de sus respectivas competencias, en el marco de su planificación y programación y de conformidad con los principios de cooperación y colaboración interadministrativas.

El desempeño de las funciones inspectoras y de disciplina urbanística que sean competencia de la Junta de Andalucía corresponde al personal funcionario del Cuerpo de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, cuya organización y funciones se regulará por lo previsto en su normativa específica.

3. En el ejercicio de sus funciones, los inspectores gozarán de plena autonomía y tendrán, a todos los efectos, la condición de agentes de la autoridad. Están facultados para requerir y examinar toda clase de documentos relativos al instrumento ~~de~~ urbanístico y su ejecución, comprobar la adecuación de los actos en realización a la legislación y ordenación urbanística aplicables y obtener la información necesaria para el cumplimiento de su cometido. Tanto las Administraciones Públicas como los particulares están obligados a prestarles la colaboración que precisen. Los inspectores ejercerán sus funciones provistos de un documento oficial que acredite su condición.

4. La inspección tiene como fines prioritarios:

a) Velar por el cumplimiento de la ordenación urbanística.

b) Vigilar, investigar y controlar la actuación de todas las personas implicadas en la actividad de ejecución y de edificación y uso del suelo, regulada en esta ley, e informar y asesorar a los mismos sobre los aspectos legales relativos a la actividad inspeccionada y sobre los criterios que deben inspirar la planificación y programación de la actuación inspectora.

c) Denunciar las anomalías que observe en la aplicación o desarrollo de los instrumentos urbanísticos, de conformidad con la planificación y programación.

d) Informar a las Administraciones y autoridades competentes sobre el ajuste a la legalidad de las actuaciones y la adopción de las medidas cautelares y definitivas que juzgue convenientes para el cumplimiento de la ordenación

urbanística,

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

f) Desempeñar cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control le sean encomendadas, y aquellas que le sean asignadas reglamentariamente.

Artículo 156. *Visitas y actas de inspección.*

1. Toda parcelación, urbanización, construcción, edificación e infraestructuras, o cualquier actuación de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo podrá ser visitada a efectos de su inspección en las ocasiones que se estimen oportunas, de conformidad con la planificación y programación de la actividad inspectora. En caso de apreciación de indicios de la comisión de una posible infracción urbanística, el inspector se lo advertirá a la persona responsable, en su caso, dejando constancia de dicha advertencia en el acta, y formulará propuesta de adopción de cuantas medidas resulten pertinentes, pudiendo adoptar, en supuestos de urgencia, las medidas provisionales que considere oportunas.

2. Las actas de la inspección gozan de presunción de veracidad en cuanto a los hechos contenidos en las mismas.

3. En cada una de las unidades administrativas en las que se desarrollen funciones inspectoras se llevará un libro de las visitas de inspecciones efectuadas y un registro de las actas que con motivo de éstas se hayan extendido.

CAPÍTULO III

La disciplina para la protección de la legalidad urbanística

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 157. *Consecuencias legales de las infracciones urbanísticas.*

1. Toda acción u omisión tipificada como infracción urbanística en esta ley dará lugar a la adopción de las medidas siguientes:

a) Las precisas para la protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado.

b) Las que procedan para la exigencia de la responsabilidad sancionadora y disciplinaria administrativas o penal.

c) Las pertinentes para el resarcimiento de los daños y la indemnización de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables.

2. En todo caso se adoptarán las medidas dirigidas a la reposición o restauración de la realidad física alterada al estado anterior a la comisión de la infracción.

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

Articulo 158. *Medidas Provisionales de protección de la legalidad urbanística*

1. El restablecimiento del orden jurídico perturbado por un acto de parcelación urbanística, urbanización, construcción, edificación o infraestructuras, o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que, estando sujeto a comprobación o a licencia urbanística, se realice, ejecute, desarrolle o, no estando ya en curso de ejecución, se haya terminado sin la preceptiva licencia, Comunicación, Declaración Responsable, Declaración de Innecesariedad de Licencia o, en su caso, sin 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 su compatibilidad o no con la ordenación urbanística vigente.

2. La Administración competente para iniciar el procedimiento de protección de la legalidad urbanística 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 a que se refiere el apartado anterior, así como el suministro de cualesquiera servicios públicos, y la

intervención y deposito de ingresos de subvenciones, incentivos fiscales y cualesquiera otras medidas de fomento obtenidos con motivo de los actos constructivos o edificatorios constitutivos de la infracción urbanística. Para ello, se establecerán los mecanismos de comunicación entre administraciones o de publicidad que resulten necesarias para hacer efectivo el cumplimiento de dicha medida provisional. Asimismo, podrán acordarse cualesquiera otras medidas provisionales que se estimen oportunas para asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recaer si existiesen elementos de juicio suficientes para ello.

3. Esta medidas provisionales se podrán adoptar por el órgano competente para iniciar o instruir el procedimiento incluso con carácter previo al inicio del mismo, en los casos de urgencia inaplazable y para la protección provisional de los intereses implicados. Dichas medidas se adoptaran de forma motivada y siempre que resulten necesarias y proporcionadas. En estos casos las medidas de suspensión adoptadas podrán mantenerse durante el plazo de un mes, transcurridos el cual quedarán sin efecto si no son confirmadas, modificadas o levantadas en el acuerdo de inicio del procedimiento. Cuando la orden de suspensión notificada sea desatendida, podrá disponerse la retirada y el depósito de la maquinaria y los materiales de las obras e infraestructuras, 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 10% del valor de las obras ejecutadas y, en todo caso y como mínimo, de 600 euros. Del incumplimiento se dará cuenta, en su caso, al Ministerio Fiscal o a la Autoridad Judicial a los efectos de la exigencia de la responsabilidad que proceda.

5. En los supuestos de actos constitutivos de una infracción urbanística que se realicen al amparo de aprobación, licencia, Declaración de Innecesariedad de Licencia u orden de ejecución que sea declarada nula, cuando dicho acto no sea susceptible de legalización, la corporación municipal procederá a restablecer el orden jurídico vulnerado ordenando la reposición de la realidad física alterada en la forma prevista en esta ley, sin perjuicio de las indemnizaciones que, en su caso, procedan.

Articulo 159. Plazo para la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística.

1. El inicio del procedimiento de protección de la legalidad urbanística sólo podrán adoptarse válidamente mientras los actos estén en curso de ejecución, realización o desarrollo y dentro de los seis años siguientes a su completa terminación. En el caso de las obras sin título jurídico habilitante, será admisible para determinar su fecha de terminación cualquier medio de prueba. La carga de la prueba de su terminación corresponderá al titular de las obras quien, en su caso, deberá desvirtuar las conclusiones que resulten de las comprobaciones realizadas por los servicios técnicos correspondientes. Tales obras se considerarán terminadas cuando estén totalmente ultimadas y dispuestas a servir al fin previsto, sin necesidad de ninguna actuación material posterior referida a la propia obra.

2. La limitación temporal del apartado anterior no regirá para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística respecto a los siguientes actos y usos:

a) Los de parcelación urbanística en terrenos que tengan la consideración de suelo rústico.

b) Los que afecten a:

1.º Terrenos clasificados como suelo rústico protegido o de especial protección, así como los incluidos en el Corredor Litoral de Andalucía.

2.º Sistemas generales y locales.

3º Elementos catalogados.

Artículo 160. *Resolución y ejecución de la restauración del orden jurídico perturbado y de reposición de la realidad física alterada. Procedimiento*

1. Procederá adoptar las medidas de reposición de la realidad física alterada cuando:

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

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

c) Se haya instado la legalización en el plazo concedido al efecto y, admitida a trámite, de las actuaciones de instrucción

realizadas en el procedimiento resulte la improcedencia legal de dicha legalización por disconformidad de los actos con las determinaciones de la legislación y de la ordenación urbanística aplicables.

d) Transcurrido el plazo concedido al efecto, por el particular no se haya procedido a ajustar las obras o usos o no se hubiera instado la legalización.

2. Las resoluciones que se adopten en los procedimientos de protección de la legalidad urbanística deberán incluir, previo informe técnico y jurídico de los servicios municipales o autonómicos cuando proceda, las disposiciones sobre plazos y otras materias que se estimen precisas para legalización o para la reposición, a costa de la persona interesada, de la realidad física al estado inmediatamente anterior a la comisión de la infracción, incluida la demolición o, en su caso, reconstrucción, y la adopción de medidas compensatorias y correctoras que procedan conforme a la legislación medioambiental. El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa del procedimiento de protección de la legalidad urbanística será de un año a contar desde la fecha del acuerdo de iniciación, sin perjuicio de la suspensión de este plazo en los casos en que proceda la legalización, por el tiempo de tramitación del procedimiento de legalización.

3. Reglamentariamente se detallarán el procedimiento de legalización, el de reposición de la realidad física alterada, los supuestos y condiciones en los que, con carácter excepcional y en aplicación del principio de proporcionalidad, quepa la legalización, aun existiendo elementos de disconformidad no sustanciales con la ordenación urbanística aplicable, por resultar de imposible o muy difícil tal reposición, y se determinarán las consecuencias de no instar la legalización.

4. En el caso de parcelaciones urbanísticas en terrenos que tengan el régimen del suelo rústico, la reposición de la realidad física alterada se llevará a cabo mediante la demolición de las edificaciones que la integren, la reagrupación de las parcelas a través de una reparcelación forzosa de las que han sido objeto de dichos actos de previa parcelación, y la restauración del orden jurídico perturbado a través de la invalidación de los actos o negocios jurídicos que hayan dado lugar a la parcelación conforme a la legislación estatal aplicable, en la forma y en las condiciones que se determinen reglamentariamente.

5. En cualquier momento, una vez transcurrido el plazo que, en su caso, se haya notificado al interesado en la resolución del procedimiento para el cumplimiento voluntario de las órdenes de protección de la legalidad urbanística, se podrá proceder, por la Administración competente, a la ejecución forzosa de la misma por cualquiera de los medios previstos legalmente.

El incumplimiento de la resolución que ponga fin al procedimiento de protección de la legalidad urbanística podrá dar lugar, mientras dure, a la imposición de hasta doce multas coercitivas con una periodicidad mínima de un mes y cuantía, en cada ocasión, del 10% del valor de las obras realizadas y, en todo caso, como mínimo de 600 euros. Una vez transcurrido el plazo derivado de la duodécima multa coercitiva, deberá procederse, en todo caso, a la ejecución subsidiaria a costa de la persona obligada. Los importes de las multas coercitivas se destinarán a cubrir los costes de la actividad administrativa de inspección y disciplina urbanística.

La Administración podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las ordenes de protección de la legalidad a costa de la persona obligada, una vez transcurrido el plazo para la ejecución voluntaria de las mismas. Este plazo se interrumpirá con la notificación de cualquier acto administrativo tendente a la ejecución forzosa de la resolución.

6. Si concurriesen causas de imposibilidad material o legal de ejecutar la resolución que acuerde reposición de la realidad física alterada en sus propios términos, el órgano competente para su ejecución adoptará las medidas necesarias que aseguren la efectividad de la restauración del orden jurídico perturbado, de conformidad con el principio de proporcionalidad y sin perjuicio de la potestad jurisdiccional de hacer ejecutar lo juzgado, en los casos en que haya recaído resolución judicial firme. Con carácter previo a la adopción de tales medidas, deberán recabarse informes técnico y jurídico que valorarán la imposibilidad material o legal y fijarán, en su caso, la indemnización por equivalencia en la parte que no pueda ser objeto de cumplimiento pleno, pudiendo consistir en una cantidad en metálico, o en la cesión de una porción de terreno o edificación equivalente al aprovechamiento materializado sin título, además de las medidas correctoras y compensatorias que procedan para reparar el impacto de la obra ilegal en el entorno. A este respecto, la valoración del aprovechamiento urbanístico que se haya materializado de forma indebida, que se realizará de conformidad con la legislación vigente en materia de valoraciones, tomará en consideración aquellos bienes o intereses que, siendo objeto de protección por la ordenación territorial o el planeamiento urbanístico, hubiesen sido alterados por los actos objeto del procedimiento de reposición de la realidad física alterada. Dicha indemnización deberá abonarse con independencia de las sanciones por infracciones urbanísticas que, en su caso, procedan, y de las cargas que corresponden al titular de la edificación para reparar o minimizar el impacto de la obra ilegal en el entorno, sin que pueda reportar a las personas infractoras de la legalidad urbanística la posibilidad de beneficiarse de la reducción de la sanción y sin que se admita el enriquecimiento ilícito del infractor.

7. Cuando se hubiera ordenado la reposición de la realidad física alterada, el transcurso de los plazos fijados sin que el promotor hubiera realizado las labores de reposición, facultará a la Administración para acordar la expropiación de los terrenos, descontando del justiprecio el importe de la sanción correspondiente, las multas coercitivas impuestas, en su caso, y los gastos que origine devolver el terreno al estado inicial, no satisfechos de conformidad con lo establecido en el artículo 144.

El expediente de expropiación se iniciará mediante resolución administrativa, implicando ésta la declaración de interés público y la necesidad de ocupación. De la resolución se dará traslado al titular registral de los terrenos y a quienes puedan resultar interesados para que en el plazo de quince días aleguen lo que a su derecho convenga. Transcurrido dicho plazo, se convocará el levantamiento de actas previas, continuándose el procedimiento conforme a lo establecido en la legislación sobre expropiación forzosa.

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

Artículo 161. *Las relaciones entre las actuaciones de protección de la legalidad urbanística y el procedimiento sancionador.*

1. La apreciación de la presunta comisión de una infracción urbanística definida en esta ley dará lugar a la incoación, instrucción y resolución de los correspondiente procedimientos sancionador y de protección de la legalidad urbanística, sean o no legalizables los actos o usos objeto de éstos.

2. El procedimiento derivado del requerimiento que se practique instando la legalización y, en su caso, la reposición a su estado originario de la realidad física alterada se instruirá y resolverá de forma coordinada con el procedimiento sancionador.

3. En aquellos supuestos en que contra la persona obligada al restauración del orden jurídico perturbado y/o la reposición de la realidad física alterada se hubiera iniciado también procedimiento sancionador por tales hechos, podrá beneficiarse de una reducción del 50 % del importe de la sanción que le hubiere sido propuesta o impuesta por la comisión de la infracción, cuando el infractor reconociera su responsabilidad y manifestara su conformidad con las resoluciones de restablecimiento de la realidad física alterada y sancionadora, procediendo voluntariamente a la reposición de ésta en la forma y plazos dispuestos por la Administración.

Cuando la reposición no se hiciere en la forma y plazos señalados por la Administración, el porcentaje de reducción será del 25%, siempre y cuando no se hubiere iniciado por la Administración la ejecución subsidiaria.

4. 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 75% de su importe. Dicha reducción no será de aplicación en los supuestos en que se hubiera aplicado el principio de proporcionalidad respecto a los elementos de disconformidad no sustanciales.

En aquellos supuestos en que la persona obligada en el procedimiento de protección de la legalidad sea distinta de la que resulte infractora en el procedimiento sancionador por los mismos hechos, y pudiera ser legalizado por no ser disconforme con la ordenación urbanística, la Administración municipal podrá establecer las bonificaciones que, de acuerdo con la legislación reguladora de las Haciendas Locales, procedan.

5. Cuando durante la tramitación de los expedientes administrativos de restablecimiento de la legalidad urbanística o sancionadores aparezcan indicios del carácter de delito del hecho que motivó su incoación, el órgano competente para resolver pondrá los hechos en conocimiento del Ministerio Fiscal o de la Autoridad Judicial, suspendiendo la tramitación del procedimiento sancionador hasta el pronunciamiento de la autoridad judicial, sin perjuicio de la tramitación del procedimiento de protección de la legalidad urbanística.

CAPÍTULO IV

La potestad sancionadora

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 162. *Infracción urbanística y personas responsables.*

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que estén tipificadas y sancionadas como tales en esta ley.

2. Son responsables de las infracciones urbanísticas a todos los efectos:

a) En los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción, edificación, instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, ejecutados, realizados o desarrollados sin concurrencia de los presupuestos legales para su legitimidad:

1º. Las personas propietarias, promotoras y constructoras, según se definen en la legislación en materia de edificación, las personas urbanizadoras, parceladoras y cuantas otras personas tengan atribuidas facultades decisorias sobre la ejecución o el desarrollo de los actos, así como el personal técnico titulado directores de los mismos, y los redactores de los proyectos o de las certificaciones técnicas que acompañen a las Declaraciones Responsables o Comunicaciones cuando en estos últimos concurra dolo, culpa o negligencia grave.

2º. Los titulares o miembros de los órganos administrativos y el personal funcionario público que, por acción u omisión, hayan contribuido directamente a la producción de la infracción.

3. En los actos a que se refiere al apartado anterior ejecutados, realizados o desarrollados al amparo de actos administrativos que constituyan o legitimen una infracción urbanística:

a) La persona titular del órgano administrativo 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 el personal funcionario que haya 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.

4. En los casos de prestación de servicios que se tipifican como infracción urbanística en el artículo 169 son responsables las empresas suministradoras.

5. Las personas jurídicas o las entidades y uniones sin personalidad jurídica son responsables de las infracciones urbanísticas cometidas por sus órganos o agentes y, en su caso, asumirán el coste de las medidas de restablecimiento del orden jurídico perturbado y de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros a que haya lugar.

No obstante, no podrá imponerse sanción a las Administraciones Públicas, sin perjuicio de las responsabilidades en que hayan podido incurrir las personas físicas que actúen por ellas y de la exigencia de indemnización de daños y perjuicios, así como de la restitución de la realidad física alterada y del beneficio ilícito obtenido.

6. Las multas que se impongan a las distintas personas responsables de una misma infracción urbanística tienen entre sí carácter independiente, pero cuando una misma infracción se haya realizado por varias personas conjuntamente, responderán de forma solidaria de las sanciones que se impongan, salvo que la sanción pecuniaria se pudiera individualizar en la resolución en función del grado de participación de cada responsable.

Cuando la persona responsable de las infracciones sea personal técnico para cuyo ejercicio profesional se requiera colegiación, se pondrán los hechos en conocimiento del correspondiente Colegio profesional para que adopte las medidas que considere procedentes, sin perjuicio de las sanciones que puedan imponerse en virtud de lo dispuesto en esta ley como consecuencia de la tramitación del oportuno procedimiento sancionador.

Artículo 163. *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 esta ley, sin perjuicio de que la Administración adopte las medidas no sancionadoras que procedan y de que, en su caso, exija de los herederos o de quien se haya beneficiado o lucrado con la infracción el beneficio ilícito obtenido de su comisión.

2. Si la persona jurídica o entidad autora de una infracción prevista en esta ley se extinguiera antes de ser sancionada, se considerarán autores a las personas físicas que, desde sus órganos de dirección o actuando a su servicio o por ellas mismas, determinaron con su conducta la comisión de la infracción.

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.

Artículo 164. *Competencia y procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora.*

1. La competencia para iniciar y resolver los procedimientos sancionadores corresponde al Ayuntamiento del correspondiente municipio o, en su caso, a la Consejería competente en materia de urbanismo en los mismos casos señalados en esta ley para los procedimientos de protección de la legalidad urbanística.

2. La potestad sancionadora se ejercerá observando el procedimiento establecido al efecto por la legislación del Procedimiento Administrativo Común y Régimen Jurídico del Sector Público, con las particularidades establecidas en la presente ley y en su desarrollo reglamentario. El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa del procedimiento sancionador será de un año a contar desde la fecha del acuerdo de iniciación.

3. La instrucción de los procedimientos sancionadores corresponderá al personal funcionario que ocupe puestos de trabajo en las unidades administrativas dedicadas al ejercicio de las funciones de inspección, de conformidad con lo regulado en el artículo 155.

4. En el caso de las infracciones por obstaculización a la labor inspectora tipificada en el artículo 169, la competencia para imponer la sanción corresponderá al Ayuntamiento o a la Consejería competente en materia de urbanismo, en función de quien sea el titular de la potestad inspectora objeto de obstaculización.

Artículo 165. *Destino de las sanciones.*

1. El importe de la sanción 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. El importe de las sanciones urbanísticas se ingresará en el Patrimonio Público del Suelo de la Administración actuante una vez descontado el porcentaje que reglamentariamente se establezca para garantizar el coste de la actividad administrativa de inspección y disciplina urbanística.

Artículo 166. *Infracciones concurrentes y continuadas.*

1. No podrán sancionarse los hechos que lo hayan sido penal o administrativamente, en los casos en que se aprecie identidad de sujeto, hecho y fundamento, sin perjuicio de la obligación de restablecimiento de la realidad física alterada, en su caso, quedando vinculada la Administración por los hechos declarados probados en las resoluciones judiciales firmes.

2. Cuando un sólo hecho constituya dos o más infracciones urbanísticas o una haya sido medio imprescindible para cometer la otra, o cuando de la comisión de una infracción se derive la comisión de otra u otras, 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 correspondería aplicar si las infracciones se sancionan por separado. Cuando, en aplicación de este criterio, la sanción supere este límite, las infracciones se sancionarían por separado.

3. Cuando de la comisión de una infracción se derive la comisión de otra u otras previstas en otras leyes específicas, se moderará la extensión de las sanciones, dentro del margen previsto para cada infracción por la Ley, para que el conjunto de las procedentes sea proporcionado a la real gravedad de la conducta del infractor y a su culpabilidad.

4. En las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma. Constituye infracción urbanística continuada la actividad consistente en la repetición por un mismo sujeto de actos que infrinjan el mismo o semejante precepto de esta ley, cuando todos ellos tengan una unidad de objetivo dentro de un mismo ámbito territorial. A estos efectos se tendrán en cuenta los siguientes elementos:

a) La existencia de una pluralidad de acciones u omisiones con cierta vinculación personal, espacial y temporal que sean ejecución de un plan preconcebido o aprovechando idéntica ocasión.

b) La homogeneidad del valor territorial y urbanístico a proteger, en su caso.

c) La identidad o semejanza del precepto objeto de contravención.

Artículo 167. *Exclusión de beneficio económico y graduación de las sanciones.*

1. El establecimiento de sanciones pecuniarias deberá prever que la comisión de las infracciones tipificadas no resulte más beneficioso para el infractor que el cumplimiento de las normas infringidas.

2. El órgano competente para imponer la sanción deberá observar la debida idoneidad y necesidad de la sanción a imponer y su adecuación a la gravedad del hecho constitutivo de la infracción. Para la graduación de la sanción, reglamentariamente se establecerán circunstancias agravantes, atenuantes y mixtas que permitan fijar la cuantía de la sanción de la mitad superior o inferior de la correspondiente escala, en función de la ponderación de la incidencia de dichas circunstancias en la valoración global de la infracción. En todo caso, en esta graduación se tendrán en cuenta especialmente los siguientes criterios:

a) El grado de culpabilidad o la existencia de intencionalidad.

b) La continuidad o persistencia en la conducta infractora.

c) La naturaleza de los perjuicios causados.

d) La reincidencia, por comisión en el término de un año de más de una infracción de la misma naturaleza cuando así haya sido declarado por resolución firme en vía administrativa.

3. Cuando lo justifique la debida adecuación entre la sanción que deba aplicarse con la gravedad del hecho constitutivo de la infracción y las circunstancias concurrentes, el órgano competente para resolver podrá imponer la sanción en el grado inferior.

Artículo 168. *Prescripción de las infracciones y de las sanciones.*

1. Las infracciones urbanísticas muy graves prescriben a los cinco años, las graves a los tres años, y las leves al año. Ello sin perjuicio de lo regulado en el artículo 159 para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado. El plazo de prescripción comenzará a computar desde el día en que la infracción se haya cometido, o, en su caso, desde aquél en que hubiera podido incoarse el procedimiento. A este último efecto, tratándose de infracciones clandestinas se entenderá posible la incoación del procedimiento sancionador desde el momento de la aparición de signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción y nunca antes de la completa terminación de los actos.

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

3. Las sanciones impuestas por faltas muy graves y graves prescriben a los tres años y las impuestas por faltas leves al año. El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a computar desde el día siguiente a aquel en que adquiera firmeza la resolución por la que se imponga la sanción.

4. Interrumpirá la prescripción de la infracción la iniciación, con conocimiento del interesado, de cualquier procedimiento de restablecimiento de la legalidad o sancionador sobre los mismos hechos. La caducidad del procedimiento no producirá por sí sola la prescripción de las acciones del particular o de la Administración, pero los procedimientos caducados no interrumpirán el plazo de prescripción. En los casos en los que sea posible la iniciación de un nuevo procedimiento por no haberse producido la prescripción, podrán incorporarse a éste los actos y trámites cuyo contenido se hubiera mantenido igual de no haberse producido la caducidad. En todo caso, en el nuevo procedimiento deberán cumplimentarse los trámites de alegaciones, proposición de prueba y audiencia al interesado El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a computar desde el día siguiente a aquel en que adquiera firmeza la resolución por la que se imponga la sanción.

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

Artículo 169. *Clases de infracciones.*

1. Las infracciones urbanísticas se clasifican en leves, graves y muy graves.

2. Son infracciones leves:

a) Incumplir el deber de información y publicidad establecido en el artículo 139.

b) Todas las que, estando contempladas en el apartado siguiente, sean expresamente excepcionadas en él de su clasificación como graves.

c) La falsedad de cualquier dato, manifestación o documento, de carácter esencial, que se hubiera declarado poseer, salvo que afecte a determinaciones urbanísticas que tendrá la consideración de grave.

d) Las acciones u omisiones tipificadas como infracciones graves cuando por su escasa significación, trascendencia o perjuicio ocasionado a terceros no deban ser calificados como tales.

3. Son infracciones graves:

a) La ejecución, realización o desarrollo de actos de parcelación, urbanística, urbanización, construcción, edificación e infraestructuras, de uso o de transformación de uso del suelo, vuelo o subsuelo, que estando sujeto a licencia urbanística o a Declaración Responsable o Comunicación, 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 de deberes y obligaciones impuestos por esta ley para cada clase de suelo o, en virtud de la misma, por los instrumentos urbanísticos, de gestión y ejecución, salvo que se subsanen voluntariamente tras el primer requerimiento formulado al efecto por la Administración, en cuyo caso tendrán la condición de leves.

c) La obstaculización al ejercicio de las funciones propias de la potestad inspectora.

d) La ejecución, realización o desarrollo de actos de parcelación, urbanización, construcción, edificación, infraestructuras, de uso o transformación del uso del suelo, que sean contrarios a la ordenación territorial o urbanística.

e) La prestación de servicios por parte de las empresas suministradoras sin exigir la acreditación de la correspondiente título urbanístico habilitante o cuando hubiese transcurrido el plazo establecido en la contratación provisional, así como la continuidad en la prestación cuando haya sido adoptada la suspensión cautelar.

4. Son infracciones muy graves:

a) Las parcelaciones urbanísticas en terrenos que tienen el régimen del suelo rústico.

b) Las actividades de ejecución sin el instrumento urbanístico preciso para su legitimación.

c) Las tipificadas como graves en el apartado anterior, cuando afecten a:

1.º Terrenos clasificados como suelo rústico protegido o de especial protección, así como los incluidos en el Corredor Litoral de Andalucía.

2.º Sistemas generales y locales.

3º. Elementos catalogados.

4º. Otras determinaciones de la ordenación estructural previstas en el instrumento de planeamiento general, 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 170. *Sanciones.*

1. Las sanciones por la comisión de infracciones urbanísticas son las multas que para cada tipo específico se prevén en la Sección Tercera de este Capítulo o, cuando la conducta infractora no sea objeto de tipificación específica, la establecida en el apartado 2 de este artículo para los tipos básicos descritos en el artículo 169 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. Salvo que la infracción constituya uno de los tipos específicos la Sección Tercera de este Capítulo, las infracciones urbanísticas serán sancionadas con las siguientes multas:

a) Infracciones leves: multa desde 600 euros hasta 2.999 euros.

b) Infracciones graves: multa desde 3.000 euros hasta 5.999 euros.

c) Infracciones muy graves: multa desde 6.000 euros hasta 120.000 euros.

Artículo 171. *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 esta ley, precisen de licencias, aprobaciones o autorizaciones, u órdenes de ejecución, según la índole del acto con motivo de la cual haya sido cometida la infracción.

c) Prohibición de ejercicio del derecho de iniciativa para las actuaciones de trasformación urbanísticas o para la atribución de la actividad de ejecución en unidades de ejecución y de participación en cualquier otra forma en iniciativas o alternativas a éstas formuladas por propietarios o terceros.

d) La devolución de ingresos derivados de subvenciones, incentivos fiscales y cualesquiera otras medidas de fomento obtenidos con motivo de los actos constructivos o edificatorios constitutivos de la infracción urbanística.

2. Las sanciones a que se refiere el apartado anterior podrán ser impuestas por un máximo de dos años en las infracciones graves, y de cuatro años en las muy graves, sin perjuicio de lo regulado en el artículo 157.

3. No obstante, tales medidas accesorias podrán quedar sin efecto si, antes de que transcurran los plazos previstos para las mismas, los infractores proceden voluntariamente a reponer la realidad física o jurídica alterada, o bien acceden a la legalización de la construcción o uso.

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

Artículo 172. *Infracciones y sanciones por parcelación urbanística.*

1. Se sancionarán con multa del 20 al 30% del valor en venta de los terrenos afectados las parcelaciones urbanísticas en suelo urbano o urbanizable que resulten contrarias a las determinaciones de la ordenación urbanística.

2. Se sancionarán con multa del 40 al 80% del valor de los terrenos afectados las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico, no siendo nunca inferior a la diferencia entre el valor inicial y el de venta de las parcelas correspondientes.

3. Se sancionarán con multa del 20 al 40% del valor de los terrenos afectados aquellas segregaciones en suelo rústico que tengan dimensiones inferiores a las determinadas como mínimas en el instrumento de planeamiento general.

Artículo 173. *Infracciones y sanciones por incumplimientos en materia de ejecución urbanística y de compensación y minimización de daños.*

1. Se sancionará con multa del 75% del valor de las obras ejecutadas, la realización de obras de vialidad, infraestructuras y servicios técnicos y otras de urbanización que se ejecuten en cualquier clase de suelo contraviniendo las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable.

2. Se sancionará con multa de 600 euros a 60.000 euros el incumplimiento de las obligaciones y deberes para la ejecución del planeamiento derivados de los instrumentos de gestión y de ejecución correspondientes.

3. Se sancionará con multa de 600 euros a 60.000 euros el incumplimiento de las obligaciones asumidas de conservar y mantener las obras de urbanización y sistemas generales y locales correspondientes, así como las de conservar y rehabilitar las construcciones y edificaciones que el instrumento urbanístico considere de especial protección por su valor

arquitectónico, histórico o cultural. La cuantía de la multa será proporcional al grado de deterioro o abandono, producido por el incumplimiento, de los elementos de la urbanización, sistemas generales y locales correspondientes y, en su caso, de las construcciones y edificaciones.

4. Se sancionará con multa de 600 euros a 60,000 euros el incumplimiento de las obligaciones establecidas en relación con las medidas correctoras y compensatorias impuestas a los titulares de edificaciones en situación de asimilación a fuera de ordenación. La cuantía de la multa será proporcional a la naturaleza de los perjuicios causados por el incumplimiento, al grado de deterioro de la ordenación urbanística, y la continuidad o persistencia en la conducta infractora.

5. Se sancionará con multa de 600 euros a 3.000 euros el incumplimiento del deber de cumplimentar en tiempo y forma los documentos relativos a la inspección periódica de edificios regulado por la presente ley.

Artículo 174. *Las infracciones y las sanciones en materia de edificación y uso del suelo.*

1. Obras en parcelas y solares edificables. Se sancionará con multa del 50 al 100% del valor de la obra ejecutada la realización de obras de construcción, edificación o infraestructuras, en unidades aptas al efecto o en parcelas o solares edificables, cuando:

a) Contradigan las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable en materia de usos, situación de la edificación y ocupación permitida en la superficie de la parcela, edificabilidad u ocupación y altura.

b) Excedan de las permitidas con carácter general o particularizado en las situaciones de fuera de ordenación o asimiladas.

El valor de la obra ejecutada se calculará en función del valor en venta del bien inmueble correspondiente.

2. Obras en contra de la ordenación urbanística. Se sancionará con multa del 75 al 150% del valor de la obra ejecutada la realización de obras de construcción, edificación o instalación en suelo rústico, urbanizable o urbano pendiente de consolidar que contradigan las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable o se ejecuten, realicen o desarrollen sin tener aprobada la ordenación urbanística necesaria.

3. Obras en reservas para sistemas generales o locales. Se sancionará con multa del 150 al 200% del valor de los terrenos afectados o de las obras ejecutadas si fuera mayor la realización de cualquier obra de construcción o edificación e infraestructuras en terrenos destinados a sistemas generales o locales que impidan, dificulten o perturben dicho destino.

4. Otros actos de uso del suelo. Se sancionarán con multa de 600 euros a 90.000 euros los actos de movimientos de tierras, extracción de áridos, explotación de canteras y depósito de materiales en cualquier clase de suelo que resulten contrarios a las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable. La sanción se graduará teniendo en cuenta, entre otras circunstancias, la clasificación, categoría y superficie del suelo afectado y el volumen de la extracción o depósito de materiales.

5. Ocupación, utilización y modificación de usos. Se sancionará con multa del 20 al 25% del valor del edificio, establecimiento o instalación, todo cambio en el uso objeto de la licencia, Declaración Responsable o Comunicación previa, o al que estén destinados y que contradiga las determinaciones de la ordenación urbanística.

Artículo 175. *Las infracciones y las sanciones en materia de bienes y espacios del patrimonio arquitectónico, histórico, cultural, natural y paisajístico.*

1. Se sancionarán con multa del 200 al 300% del valor de lo destruido o alterado el derribo o demolición, el desmontaje o la desvirtuación en cualquier otra forma, total o parcial, de construcciones, edificaciones o instalaciones objeto de especial protección por la ordenación urbanística aplicable por razones de singular valor arquitectónico, histórico o cultural. Dicha multa será del 100 al 150% del valor de lo destruido o alterado cuando las citadas actuaciones afecten a construcciones, edificaciones o infraestructuras que, por la ordenación urbanística aplicable, sean objeto de una protección de grado inferior al indicado en este apartado.

2. Se sancionará con multa del 200 al 300% del valor de la obra ejecutada la realización de obras o desarrollos de cualesquiera otras actuaciones que afecten a espacios o bienes objeto de especial protección por la ordenación urbanística por su relevante valor natural o paisajístico. Dicha multa será del 100 al 150% del valor de la obra ejecutada cuando las citadas actuaciones afecten a espacios o bienes protegidos por la ordenación urbanística de grado inferior al indicado en este apartado. La tala, la quema, el derribo o la eliminación por agentes químicos de masas arbóreas, vegetación arbustiva o de árboles aislados que sean objeto de protección por los instrumentos de planeamiento serán sancionados con multa

del 100 al 150% de su valor.

Artículo 176. Información en las obras y obstaculización a la labor inspectora

1. Se sancionará con multa de 600 euros a 6.000 euros el incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 139 en relación a la información y publicidad en las obras.

2. La realización de actos que supongan una obstaculización a la función inspectora para la protección de la ordenación urbanística, incluyendo la negativa injustificada a facilitar la información solicitada por los inspectores, en especial la relativa al contenido y los antecedentes de los pertinentes actos administrativos tendrá la consideración de infracción administrativa, sancionada con multa de 3.000 euros a 6.000 euros.

DISPOSICIONES ADICIONALES

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

1. Las construcciones, edificaciones e infraestructuras , así como los usos y actividades legalmente existentes al tiempo de la aprobación de los instrumentos urbanísticos que resultaren disconformes con los mismos, quedarán en la situación legal de fuera de ordenación.

A los efectos de la situación de fuera de ordenación deberá distinguirse, en todo caso, entre las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación, en las que será de aplicación el régimen propio de dicha situación legal, y las que sólo parcialmente sean incompatibles con aquella, en las que se podrán autorizar, además, las obras de mejora o reforma que se determinen. Las infraestructuras , construcciones y edificaciones que ocupen sistemas generales o locales o impidan la efectividad de su destino son siempre incompatibles con la nueva ordenación y deben ser identificadas en el instrumento urbanístico.

2. El instrumento urbanístico definirá, teniendo en cuenta la modulación expresada en el apartado anterior el contenido de la situación legal a que se refiere el apartado anterior y, en particular, los actos constructivos y los usos de que puedan ser susceptibles las correspondientes construcciones o edificaciones e infraestructuras .

3. Cuando el instrumento urbanístico no contenga las determinaciones anteriores, y hasta que se produzca el desarrollo reglamentario de esta ley, se aplicará a las infraestructuras , construcciones y edificaciones en situación legal de fuera de ordenación las siguientes reglas:

a) Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido al momento de la entrada en vigor del plan. Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

b) Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

Para las edificaciones en situación de legal de fuera de ordenación procederá la concesión de licencia de ocupación o utilización si se mantiene el uso originario, y en el supuesto de cambio de uso, si el nuevo uso resulta compatible con la ordenación territorial y urbanística vigente.

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

Los actos de uso del suelo, y en particular las obras, infraestructuras , construcciones y edificaciones realizadas en contra de la normativa urbanística para las que no resulte posible adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística con reposición de la realidad física alterada, quedarán, previa declaración administrativa, en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación. Dichas edificaciones siguen manteniendo la situación jurídica de ilegalidad y en consecuencia su reconocimiento o tolerancia lo será sin perjuicio de las responsabilidades en que hubiera podido incurrir su titular. El citado reconocimiento, de oficio o a instancia de parte, se produce por la emisión de la resolución administrativa correspondiente, previa tramitación del procedimiento que reglamentariamente se establezca, entendiéndose denegada por silencio administrativo negativo transcurrido el plazo de seis meses desde su inicio sin que se haya dictado

resolución expresa. Para acceder a este régimen, en dicho procedimiento deberá acreditarse que la edificación pueda ser usada, por reunir las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad adecuadas para el uso al que se destina, debiendo contar además con los informes sectoriales favorables cuando el uso al que se destine sea distinto a la vivienda. El Ayuntamiento podrá dictar, orden de ejecución para la adopción de las medidas correctoras o compensatorias que permitan eliminar, minimizar o compensar el impacto negativo que estas edificaciones estén ocasionando sobre el medio ambiente, en especial la afección a los recursos hídricos y al paisaje del entorno que reglamentariamente se determinen.

En idéntica situación podrán quedar, en la medida que contravengan la legalidad urbanística, las obras, infraestructuras, 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 la presente ley, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha.

Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, solo podrán autorizarse obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad habitabilidad y salubridad del inmueble. En las edificaciones en situación de asimilado a 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 infraestructuras de carácter autónomo, ambientalmente sostenibles y sujetas en todo caso, a la normativa sectorial aplicable. Cuando se trate de edificaciones contiguas o próximas entre si y ubicadas en el mismo término municipal, la prestación de servicios básicos, deberá realizarse a través de soluciones coordinadas siempre que la solución propuesta garantice el carácter autónomo y sostenible de los mismos.

Excepcionalmente, en la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado a 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. Para las edificaciones en situación de asimilado a fuera de ordenación no procederá la concesión de licencia de ocupación o utilización, sin perjuicio de las condiciones que puedan establecerse por el Ayuntamiento en la resolución de reconocimiento. En estos casos, esta resolución sera la exigible por las compañías suministradoras para la contratación de los servicios a los efectos establecidos en el art 137 de esta ley.

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

El reconocimiento del régimen de asimilado al de fuera de ordenación para las edificaciones aisladas de uso residencial situadas en una parcelación urbanística para las que a la fecha de entrada en vigor de esta ley haya transcurrido el plazo para adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado se regirá por lo previsto reglamentariamente, con las siguientes particularidades:

1. Dicho reconocimiento comprenderá a la edificación y a la parcela sobre la que se ubica, cuya superficie, en el supuesto de dos o más edificaciones en una misma parcela registral o, en su defecto, catastral, coincidirá con las lindes existentes.

2. La declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación surtirá los efectos de la licencia urbanística exigida por el artículo 25.1.b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y quedará sujeta a la caducidad prevista para las licencias de parcelación o declaraciones de innecesariedad en el artículo 136 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, así como la documentación técnica necesaria para la regularización de las edificaciones asimiladas a fuera de ordenación, deberán ser objeto de detalle y desarrollo por la Consejería competente en materia de urbanismo.

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

Para la efectiva incorporación al proceso urbanístico de actuaciones irregulares será necesario, junto a la aprobación del instrumento de planeamiento urbanístico que contenga determinaciones que supongan dicha incorporación, el cumplimiento de los deberes y las cargas que dicho instrumento prevea, en la forma y plazos que éste establezca.

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

1. Para las actuaciones irregularmente materializadas en parcelas de suelo urbano consolidado, el Plan de Ordenación Urbana o sus innovaciones podrán considerar que concurren las circunstancias para la delimitación de una actuación de transformación urbanística conforme a esta ley, siempre que expresamente se justifique la integración y coherencia de estas respecto del modelo urbano propuesto y se dé cumplimiento a los deberes establecidos de la actuación correspondiente. A tal efecto, acreditada la dificultad de aportar los terrenos para compensar el defecto de sistemas generales o locales o la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística, podrá imponerse su sustitución en metálico, cuyo pago se hará efectivo al solicitar la correspondiente autorización en el procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado y se integrará en el patrimonio público de suelo.

En los supuestos en los que exista resolución administrativa firme acordando la reposición de la realidad física alterada, únicamente se entenderá ejecutada la misma por equivalencia cuando los deberes establecidos por el Plan de Ordenación Urbana o sus innovaciones, conforme a lo dispuesto en el párrafo anterior, hayan sido definitivamente cumplidos, en la forma y plazos que dicho instrumento urbanístico establezca, y sin perjuicio de las sanciones que correspondan.

2. En los casos que, tratándose de suelo urbano consolidado, no concurriesen las circunstancias descritas en el apartado anterior, la resolución administrativa firme que acuerde la reposición de la realidad física alterada sólo se entenderá ejecutada por equivalencia cuando haya sido íntegramente satisfecha la indemnización que, en su caso, se prevea en dicha resolución en la forma y plazos establecidos en la misma.

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

Las edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística municipal se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia siempre que estuvieran terminadas en dicha fecha, sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada ley y no se encuentren en situación legal de ruina.

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

1. El Consejo de Gobierno, previa audiencia del municipio o municipios afectados, podrá acordar, simultáneamente a la formulación del Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional o con posterioridad a la misma, la suspensión de la tramitación de las innovaciones del planeamiento urbanístico que afecten a la ordenación estructural y tengan incidencia o interés supramunicipal.

2. El acuerdo del Consejo de Gobierno deberá especificar los contenidos del planeamiento municipal que se verán afectados por esta suspensión. El plazo máximo de vigencia de esta medida será de dos años.

El periodo de tiempo durante el que se suspenda la tramitación de las innovaciones del planeamiento urbanístico no se computará a los efectos del plazo máximo de la suspensión de las aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas previsto en el artículo 80 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.

Disposición adicional octava. *Actuaciones de relevancia autonómica.*

1. Las actuaciones de interés autonómico contempladas en el Título IV de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, tienen los efectos recogidos en el artículo 88 de esta ley para los instrumentos urbanísticos, sin perjuicio de su régimen específico.

Particularmente, los proyectos de actuación incorporarán aquellas determinaciones propias del instrumento urbanístico que, conforme a esta ley, sean necesarias para permitir la actuación urbanizadora que se pretenda llevar a cabo.

2. En las actuaciones de interés autonómico que conlleven desarrollo urbanístico, las funciones que el artículo 39.3 de la Ley 1/1994, de 11 de enero, atribuye a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio implicarán su ejercicio como Administración actuante, a los efectos de la legislación urbanística.

3. La incorporación al planeamiento urbanístico de las actuaciones urbanizadoras provenientes de los Planes de Ordenación del Territorio, así como de las contempladas en los Títulos V y VI de la Ley 1/1994, de 11 de enero, precisará de la innovación de la ordenación urbanística establecida, en aquellas determinaciones de la ordenación estructural que se vean afectadas por estas actuaciones, en razón a su naturaleza y alcance.

4. Los proyectos y planes relativos a las actuaciones reguladas en el Título IV de la Ley 1/1994, de 11 de enero, contendrán las determinaciones necesarias que garanticen su integración en el Plan de Ordenación Estructural, conllevando la innovación del mismo.

Disposición adicional novena. *Contenido del informe de incidencia territorial sobre los Planes de Ordenación Estructural.*

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

Disposición adicional décima. *Reservas para dotaciones y legislación sectorial.*

Las reservas para las dotaciones que, de acuerdo con esta ley, se establezcan reglamentariamente no serán de aplicación en aquellos ámbitos para los que la legislación sectorial correspondiente en materia de puertos, aeropuertos, centros de transportes de mercancías, áreas logísticas y demás infraestructuras análogas hubiera establecido otras de forma expresa.

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

El informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística que se elabore de conformidad con lo establecido en el artículo 22.6 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, se deberá formular con una periodicidad cuatrienal. A los efectos de garantizar su publicidad, se aplicará el régimen establecido en el artículo 87 de esta ley y en la normativa vigente aplicable.

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

Se habilita al Consejo de Gobierno para que reglamentariamente actualice el importe de las multas previstas en esta ley en la cantidad que resulte de aplicación de conformidad con la variación de los índices de precios al consumo, o parámetro que los sustituya.

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

1. Se entenderá que han sido objeto de desafectación tácita los tramos de vías pecuarias que hubieran adquirido las características del suelo urbano definidas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía a la fecha de entrada en vigor de la misma y que hayan sido clasificados como urbanos por el planeamiento general vigente, quedando exceptuados del régimen previsto en la sección 2 del capítulo IV del título I del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. La previa clasificación de la vía no impide la desafectación tácita regulada en el apartado anterior, que conllevará la

desclasificación automática de los tramos afectados.

3. Se procederá a la desafectación de los tramos de vías pecuarias que transcurra por los ámbitos identificados por el instrumento de planeamiento urbanístico como Hábitat Rural Diseminado, aprobados a partir de la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, una vez aprobada su ordenación mediante el Plan Especial previsto en el planeamiento general. Será dicho instrumento el que delimite definitivamente el ámbito a ordenar, excluyendo del mismo los terrenos pertenecientes a las vías pecuarias que sigan manteniendo el carácter pecuario de las mismas, quedando exceptuados del régimen previsto en la sección 2 del capítulo IV del título I del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En el informe previsto en la tramitación del Plan Especial, la Consejería competente en materia de vías pecuarias se pronunciará con carácter vinculante sobre la delimitación del ámbito.

4. El procedimiento administrativo para la desafectación, previo deslinde, será el siguiente:

a) La Delegación Territorial de Medio Ambiente emitirá informe sobre la procedencia de desafectación, en el que se acredite el cumplimiento de los requisitos antes expuestos, con determinación física del terreno a desafectar.

b) Posteriormente, la Delegación Territorial acordará la apertura de un período de información pública, a fin de que, en el plazo máximo de veinte días, las personas interesadas puedan presentar alegaciones.

c) Una vez informadas las alegaciones, la persona titular de la Delegación Territorial correspondiente formulará propuesta de resolución que, acompañada del expediente instruido al efecto, será elevada a la Secretaria General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente, como órgano competente para su resolución.

Disposición adicional decimocuarta. *Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.*

1. Los municipios que, a la entrada en vigor de esta ley, no cuenten con ningún instrumento de planeamiento en vigor, podrán redactar un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, integrando en dicha clase de suelo aquellos terrenos del término municipal que cumplan los requisitos del artículo 11 de esta ley. El resto del suelo tendrá la consideración de suelo rústico, en la categoría que corresponda. El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano contendrá el perímetro del suelo urbano, con distinción del pendiente de consolidar, pudiendo contener, además, la determinación de las alineaciones del viario existente y de las que sean precisas para corregir sus deficiencias o insuficiencias o para completarlo.

2. La aprobación inicial corresponderá al municipio y, previa información pública por, al menos veinte días, la aprobación definitiva corresponderá a la Consejería competente en materia de urbanismo.

Disposición adicional decimoquinta. *Las Comisiones Provinciales de Valoraciones.*

1. Las Comisiones Provinciales de Valoraciones son órganos colegiados de participación administrativa de la Junta de Andalucía, desconcentrados y de ámbito provincial, especializados en materia de expropiación forzosa. Las Comisiones Provinciales de Valoraciones dependerán de la Consejería a la que estén adscritas las Delegaciones del Gobierno de la Junta de Andalucía en las respectivas provincias, la cual les facilitará la infraestructura administrativa necesaria para su adecuado funcionamiento, actuando con plena autonomía en el cumplimiento de sus funciones.

2. Las Comisiones Provinciales de Valoraciones conocerán de los procedimientos de determinación del justiprecio de todas las expropiaciones forzosas cuando la Administración expropiante sea 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.

Disposición adicional decimosexta. *Glosario.*

A los efectos de esta ley, los conceptos que se incluyen en el Glosario, como anexo a la misma, deben ser interpretados y aplicados con el significado y el alcance descrito.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición transitoria primera. *Disposiciones de inmediata aplicación.*

1. Las determinaciones de esta ley serán de aplicación íntegra, inmediata y directa desde la entrada en vigor de la misma, cualquiera que sea el instrumento de planeamiento que esté en vigor y sin perjuicio de la continuación de su vigencia.

2. A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior se aplicarán las siguientes reglas:

1ª. Clasificación del suelo:

a) Tendrán la consideración de suelo urbano consolidado los terrenos que, estando clasificados como tal en el planeamiento vigente, cumplan las condiciones indicadas en el apartado a) del artículo 12. El resto del suelo clasificado como urbano en el planeamiento vigente tendrá la consideración de suelo urbano pendiente de consolidar. Se considerará que estos suelos urbanos, consolidados y pendientes de consolidar, se encuentran en la situación de reordenados u ordenados si sobre los mismos se ha delimitado una actuación urbanística que cuenta con un instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada aprobado definitivamente. En caso contrario estos suelos se considerarán, respectivamente, en situación de ejecutados o zonificados.

b) Tendrán la consideración de suelo urbanizable en situación de ordenado los terrenos clasificados como suelo urbanizable en el planeamiento vigente que cuenten con ordenación detallada aprobada definitivamente. Tendrán la consideración de suelo urbanizable zonificado con ámbito de transformación aprobado aquellos terrenos clasificados en el planeamiento vigente como suelo urbanizable sectorizado. El resto del suelo clasificado como urbanizable en el planeamiento vigente, salvo lo previsto en el apartado siguiente, tendrá la consideración de suelo urbanizable en situación de zonificado.

c) Tendrán la consideración de suelo rústico los terrenos clasificados en el planeamiento vigente como no urbanizable y como urbanizable no sectorizado, quedando los mismos incluidos en las distintas categorías establecidas en el artículo 14 en función de las características, valores y riesgos que presenten, de acuerdo con el artículo 13.

2ª. Ejecución del planeamiento: Las unidades de ejecución ya delimitadas en el momento de entrada en vigor de esta ley se equipararán a todos los efectos a las previstas en ésta.

3ª. Inspección urbanística:

a) La aplicación de lo dispuesto en el Título IV no podrá amparar supuestos de retroactividad desfavorable para el presunto infractor.

b) Sin perjuicio de lo dispuesto en la letra anterior, los procedimientos que, al momento de entrada en vigor de la presente Ley, estuvieran ya iniciados, se tramitarán y resolverán con arreglo a la legislación en vigor en el momento de su iniciación.

Disposición transitoria segunda. *Planes e instrumentos existentes.*

1. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o Supramunicipal y Delimitaciones de Suelo Urbano que, habiéndose aprobado conforme a la legislación correspondiente en su momento, estuvieran en vigor y fueran ejecutivos a la entrada en vigor de esta ley, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su revisión conforme a las previsiones de esta.

En la interpretación y aplicación de las determinaciones de los planes e instrumentos a que se refiere el párrafo anterior serán inaplicables las que fueren contradictorias con los preceptos de esta ley.

2. En los municipios cuyo instrumento de planeamiento general se encuentre adaptado, total o parcialmente, a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se aplicarán, además, las siguientes reglas en relación a su desarrollo y modificación:

1ª. Podrá tramitarse instrumentos de planeamiento de desarrollo de ámbitos de suelo urbano y urbanizable de acuerdo con las determinaciones y los plazos de programación previstos en el instrumento de planeamiento general vigente.

2ª. Para el caso de que el referido instrumento de planeamiento general no contemplase dichas previsiones de programación o éstas hubiesen quedado desfasadas:

a) Con el fin de dar cumplimiento a los objetivos de rehabilitación, regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes definidos en esta ley, podrá iniciarse, en cualquier momento, el desarrollo de ámbitos de suelo urbano.

b) Dada la consideración de suelo urbanizable zonificado con ámbito de transformación aprobado de aquellos terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado, de acuerdo con la disposición transitoria anterior, y en aplicación de lo establecido en el artículo 76 de esta ley, en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de esta ley podrá iniciarse el desarrollo de los referidos suelos urbanizables. En todo caso, la resolución sobre la aprobación definitiva del correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo deberá producirse en el plazo máximo de tres años desde su inicio. Transcurrido el plazo de un año sin haberse iniciado tal desarrollo, o tres años desde su inicio sin que haya recaído resolución sobre la aprobación definitiva, los referidos suelos pasarán a tener la consideración de suelo rústico, siendo de plena aplicación lo establecido en esta ley en relación a dichos suelos.

3ª. Podrán tramitarse y aprobarse modificaciones de la ordenación estructural, pormenorizada y detallada conforme a las previsiones y en el marco de los principios de esta ley, siempre que dichas modificaciones incluyan las determinaciones necesarias que garanticen la efectiva aplicación de la misma. En todo caso, el orden de tramitación y aprobación de esas modificaciones, así como su alcance, se adecuará al grado de adaptación del planeamiento vigente a las determinaciones de esta ley.

4ª. Para la aplicación de las determinaciones en relación a la iniciativa, establecimiento, desarrollo y ejecución de las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano previstas en esta ley y la tramitación, en su caso, de Planes de Ordenación Urbana establecidos en el artículo 67, será necesaria la previa adaptación a la misma de las determinaciones de la ordenación estructural, definidas en el artículo 42, del suelo urbano del instrumento de planeamiento general vigente. Dicha adaptación se realizará mediante la modificación del instrumento de planeamiento vigente de acuerdo con lo previsto en esta ley, adecuando el alcance, contenido y procedimiento de aprobación a las determinaciones que deban verse afectadas. La referida modificación deberá pronunciarse expresamente sobre la vigencia de las determinaciones de ordenación pormenorizada y detallada del suelo urbano y la previsión, o no, de tramitar Planes de Ordenación Urbana en alguna de las zonas de dicho suelo urbano.

3. En los municipios cuyo instrumento de aplicación, de los referidos en el apartado 1, no se encuentre adaptado a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre:

1ª. Podrá tramitarse instrumentos de planeamiento de desarrollo de ámbitos de suelo urbano y urbanizable de acuerdo con las determinaciones y los plazos de programación previstos en el instrumento de planeamiento general vigente.

2ª. Para el caso de que el referido instrumento de planeamiento general no contemplase dichas previsiones de programación o éstas hubiesen quedado desfasadas, con el fin de dar cumplimiento a los objetivos de rehabilitación, regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes definidos en esta ley, podrá iniciarse, en cualquier momento, el desarrollo de ámbitos de suelo urbano.

3ª. Unicamente podrán tramitarse y aprobarse modificaciones de la ordenación detallada, siendo necesaria la aprobación de la revisión del referido instrumento, en el marco de lo establecido en esta ley, para incorporar el resto de iniciativas de innovación o desarrollo no contempladas anteriormente. Sin perjuicio de lo anterior, reglamentariamente podrá regularse el alcance, contenido y procedimiento para la adaptación parcial de estos instrumentos a las determinaciones de esta ley en suelo urbano.

4. En cualquier caso, los instrumentos de planeamiento que establecen la ordenación detallada en suelo urbano y urbanizable definitivamente aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley podrán continuar ejecutándose hasta la completa materialización de sus previsiones conforme a la legislación vigente en el momento de su aprobación definitiva, dentro de los plazos en ellos establecidos o, en su defecto, de los tres años siguientes a la entrada en vigor de esta ley. Excepto cuando la demora en la ejecución no sea imputable a los promotores o propietarios.

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

1. Los procedimientos relativos a los planes y restantes instrumentos de ordenación urbanística en los que, al momento de entrada en vigor de esta Ley, haya recaído ya aprobación inicial, podrán continuar su tramitación conforme a la ordenación de dichos procedimientos y de las competencias contenidas en la legislación vigente en el referido momento siempre que la resolución sobre la aprobación definitiva de los mismos se produzca en el plazo de tres años desde la entrada en vigor de esta ley y sin perjuicio de la aplicación de las determinaciones de la presente ley en el desarrollo y ejecución de dichos planes.

2. Transcurrido el plazo de tres años al que hace referencia el apartado uno sin que haya recaído resolución sobre

aprobación definitiva, los planes e instrumentos en curso de aprobación deberán adaptarse plenamente a la totalidad de las determinaciones de esta ley.

Disposición transitoria cuarta. *Restantes planes e instrumentos.*

Los procedimientos relativos a los planes y restantes instrumentos de ordenación urbanística en los que, al momento de entrada en vigor de esta ley, no hubiera recaído aún el acuerdo de aprobación inicial, deberán tramitarse y aprobarse por el procedimiento y con el contenido prescritos en esta ley, sin perjuicio de que mantengan su validez las actuaciones previas ya realizadas.

Disposición transitoria quinta. *Conservación de urbanizaciones.*

Las obras y los servicios de urbanización cuya conservación se encuentre encomendada a la entrada en vigor de esta ley a entidades urbanísticas con tal finalidad u objeto continuarán siendo conservadas con arreglo al régimen vigente en el momento de constitución de la referida entidad. No obstante, los estatutos, convenios y demás documentos jurídicos por los que estas entidades se rijan deberán adaptarse a lo establecido en esta ley en el plazo máximo de cuatro años desde su entrada en vigor. Transcurrido dicho plazo sin que tal adaptación se hubiera producido, se aplicará directamente el régimen contenido en esta ley.

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

1. En los municipios que, al tiempo de entrada en vigor de esta ley, no cuenten con instrumento de planeamiento municipal alguno, el suelo del término municipal se entenderá clasificado en urbano y rústico, de acuerdo a las siguientes reglas:

a) Tendrá la consideración de suelo urbano consolidado el que cumpla con todas las condiciones y requisitos indicadas en el apartado a) del artículo 12 de esta ley.

b) El resto de los terrenos tendrá la consideración de suelo rústico, integrando el suelo rústico de especial protección aquellos terrenos vinculados a esta clase de suelo por la legislación sectorial o el planeamiento territorial cuando su régimen exija dicha especial protección.

c) En ningún caso serán de aplicación en estos municipios las determinaciones de esta Ley en relación a los suelos urbanos pendientes de consolidar y los suelos urbanizables.

2. En los municipios que, al tiempo de entrada en vigor de esta ley, no cuenten con instrumento de planeamiento municipal alguno, sin perjuicio de las limitaciones establecidas en la legislación y planificación territorial y sectorial, será de aplicación lo siguiente:

a) Los actos de construcción o edificación e instalación que se realicen en terrenos que tengan la consideración de suelo rústico deberán observar las siguientes reglas:

1ª Ser adecuados y proporcionados al uso a que se vinculen y tener carácter de aislados.

2ª Presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y a su integración en el entorno y no tener más de dos plantas, salvo prescripción imperativa distinta en el instrumento de planeamiento urbanístico de aplicación.

3ª No comportar, en ningún caso, la demolición de edificios de valor arquitectónico, histórico o cultural reconocido por la legislación sectorial ni la supresión de dotaciones existentes.

4ª Evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje en los lugares abiertos o en perspectiva de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y caminos con valores paisajísticos.

b) Los actos de construcción o edificación e instalación que se realicen en terrenos que tengan la consideración de suelo urbano deberán observar las siguientes reglas:

1ª Presentar características tipológicas y estéticas adecuadas a su integración en el entorno, en particular cuando existan en este edificios de valor arquitectónico, histórico o cultural.

2ª No comportar, en ningún caso, la demolición de edificios de valor arquitectónico, histórico o cultural reconocido por la legislación sectorial ni la supresión de dotaciones existentes

3ª No tener más de dos plantas de altura o de la media de los edificios ya construidos en la manzana en la que se inserte, siempre que esta manzana esté edificada en más de sus dos terceras partes.

Disposición transitoria séptima. *Legislación aplicable con carácter supletorio.*

Mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final primera seguirán aplicándose en la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma supletoria y en lo que sea compatible con la presente Ley y otras disposiciones vigentes, las siguientes:

a) Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

b) Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

c) Las disposiciones de carácter reglamentario aprobadas en desarrollo de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, salvo las derogadas expresamente en la disposición derogatoria única de esta ley.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa*

1. Quedan derogadas todas las normas de igual o inferior rango en lo que contradigan o se opongan a lo dispuesto en la presente Ley.

2. Quedan derogadas expresamente las siguientes disposiciones:

a) La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

b) La Ley 2/2012, de 30 de enero, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

c) La Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, salvo en sus disposiciones adicionales, transitorias y final primera.

d) El artículo 164 de la Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas.

e) El Título II y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para vivienda protegida y suelo.

f) El artículo 1 de la Ley 1/2006, de 16 de mayo, por el que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía y la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida.

g) El artículo 10 de la Ley 11/2010, de 3 de diciembre, de medidas fiscales para la reducción del déficit público y para la sostenibilidad.

h) La disposición final quinta del Decreto-ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía.

i) La disposición adicional tercera del Decreto-ley 1/2013, de 29 de enero, por el que se modifica el Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo de 2012, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Comercio Interior de Andalucía y establece otras medidas urgentes en el ámbito comercial, turístico y urbanístico.

j) El Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

k) El Decreto 150/2003, de 10 de junio, por el que se determinan los municipios con relevancia territorial, a efectos de lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

l) La Disposición Adicional Segunda de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas.

DISPOSICIONES FINALES

Disposición final primera. *Habilitación para el desarrollo reglamentario*

Se autoriza al Consejo de Gobierno para desarrollar reglamentariamente la presente ley y dictar las disposiciones que de tal carácter sean necesarias para cumplir las remisiones que esta contiene, así como modificar la sección 3ª del Capítulo I del Título II y el Glosario contenido en el Anexo, teniendo ambos carácter reglamentario.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor*

La presente Ley entrará en vigor en el plazo de seis meses a partir de su publicación en el «Boletín Oficial de la Junta de Andalucía».

Disposición final tercera. *Modificación de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.*

Se modifica el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, quedando redactado del siguiente modo:

Artículo 40. Evaluación ambiental de los instrumentos urbanísticos.

1. La evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico se realizará siguiendo los trámites y requisitos de la evaluación de planes y programas previstos en la sección 4.ª del título III de esta ley, con las particularidades recogidas en los apartados siguientes, derivadas de los preceptos de la legislación urbanística.

2. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes instrumentos urbanísticos:

a) Los instrumentos de planeamiento general, así como sus revisiones.

b) Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que por su objeto y alcance se encuentren dentro de uno alguno de los supuestos contemplados en el artículo 36.1.

c) Los Planes Especiales que, afectando a suelo rústico, se formulen en ausencia o falta de previsión expresa de desarrollo de los instrumentos de ordenación territorial y de los instrumentos de planeamiento urbanístico general.

d) Los instrumentos de planeamiento urbanístico incluidos en el apartado 3 cuando así lo determine caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico, teniendo en cuenta los impactos ambientales concretos que se puedan generar.

3. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada los siguientes instrumentos urbanísticos:

a) Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que no se encuentren entre los supuestos recogidos en el apartado 2.b) anterior.

b) Los restantes instrumentos de planeamiento de desarrollo no recogidos en el apartado 2.c) anterior cuyo planeamiento general al que desarrollan no haya sido sometido a evaluación ambiental estratégica.

d) Las innovaciones de instrumentos de planeamiento de desarrollo que alteren el uso del suelo o posibiliten la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a evaluación de impacto ambiental de acuerdo con el Anexo I de esta ley.

4. No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, teniendo en cuenta su objeto y alcance de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística, los siguientes instrumentos urbanísticos:

a) Los instrumentos de planeamiento que desarrollen determinaciones de instrumentos de planeamiento general que hayan sido sometidos a evaluación ambiental estratégica.

b) Los Planes Básicos de Ordenación Urbana, los Estudios de Ordenación y los Estudios de Detalle.

c) Las innovaciones de los instrumentos recogidos en los apartados a) y b) anteriores.

5. La tramitación de un instrumento urbanístico que requiera evaluación ambiental estratégica ordinaria se ajustará a las actuaciones recogidas en el artículo 38 y en la legislación territorial, urbanística y sectorial de aplicación.

6. La tramitación de un instrumento de planeamiento urbanístico que requiera evaluación ambiental estratégica simplificada se ajustará a las actuaciones recogidas en el artículo 39 y en la legislación de la legislación territorial, urbanística y sectorial de aplicación.

7. En todo caso, el órgano ambiental deberá pronunciarse, caso por caso, sobre la idoneidad del procedimiento ambiental solicitado por el órgano promotor, en la resolución de admisión, en el documento de alcance del Estudio Ambiental Estratégico o en el informe ambiental estratégico, según corresponda. Indicando, en la resolución de inadmisión de la solicitud correspondiente, caso de que así procediera, la no necesidad de someter el instrumento de planeamiento en cuestión a evaluación ambiental por no encontrarse en ninguno de los supuestos recogidos en el artículo 36.

ANEXOS

Anexo I. Glosario.

1. Suelo: recurso natural, tierra o terreno utilizado, así como el artificial destinado para la materialización del aprovechamiento urbanístico. En cuanto objeto de ordenación y aprovechamiento, el suelo comprende siempre, junto con su superficie, el vuelo y el subsuelo precisos para materializar dicho aprovechamiento.

2. Actuación de naturaleza urbanística en suelo rústico: conjunto de actos consistentes en segregaciones, obras, construcciones, edificaciones y equipamientos autorizables en dicha clase de suelo.

3. Parcela: suelo, perteneciente a la clase de suelo urbanizable o urbano, vinculado a la ordenación urbanística, susceptible de tener calificación y, en su caso, aprovechamiento urbanístico.

4. Solar: parcela ya dotada con los servicios que determine la ordenación urbanística y, como mínimo, los siguientes:

a) Acceso peatonal y rodado por vía urbanizada y de uso público.

b) Suministro externo de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o usos previstos.

c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio.

5. Núcleo de población: agrupación de edificaciones, bien identificable e individualizada en el territorio, que sirven de soporte a un asentamiento humano permanente, se caracterizan por su proximidad entre sí, por la consolidación de una malla urbana y que, por sus características, demanda de equipamientos municipales y, en particular, una red viaria y las infraestructuras de energía eléctrica, abastecimiento de aguas y saneamiento.

6. Zonas de suelo:

a) zona de suelo urbano: área de suelo urbano que presenta un tejido urbano característico y diferenciado, por disponer de un mismo uso global y tipologías edificatorias homogéneas que permitan identificarla con respecto a otras zonas.

b) zona de suelo urbanizable: área de suelo urbanizable para la que el planeamiento prevea un mismo uso global y tipologías edificatorias homogéneas diferenciadas de otras zonas de desarrollo.

c) zona de suelo rústico: área de suelo rústico de características homogéneas para la que el planeamiento establece los criterios y directrices para la implantación de las actuaciones.

7. Clasificación: es la determinación del planeamiento urbanístico consistente en la división del término municipal en el ámbito que está transformado urbanísticamente o tiene las características de urbano (suelo urbano), el previsto para los futuros desarrollos urbanísticos (suelo urbanizable), así como el no incluido en los dos anteriores estando preservado de su transformación urbanística (suelo rústico).

8. Calificación: determinación del planeamiento urbanístico consistente en establecer pormenorizadamente el destino y el uso de las parcelas en suelo previamente clasificado.

9. Área de reparto: el ámbito constituido por una zona o conjunto de zonas, en suelo urbano pendiente de consolidar o suelo urbanizable, para el que el instrumento de planeamiento asigna un mismo aprovechamiento medio.

10. Equipamiento: suelo, edificación, construcción o infraestructura destinado a cubrir las demandas de usos colectivos y servicios públicos de uno o más núcleos de población. Los equipamientos se clasifican en función del ámbito a que dan servicios en territoriales, supramunicipales y municipales; en función de su cualificación en: espacios libres, movilidad, comunitarios e infraestructuras y servicios técnicos; en función de su titularidad, en públicos y privados; y en función de la competencia del servicio público que presta en municipal, provincial, autonómico y estatal.

11. Equipamientos generales: terrenos y construcciones que forma parte de la red básica de equipamientos, constituyendo la estructura general actual y de desarrollo del término municipal, asegurando la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y dando servicio a todo el municipio o a un núcleo de población. Está formado por las siguientes categorías y usos:

a) Espacios libres: plazas principales y el espacio verde urbano general.

b) Movilidad: red peatonal principal, viario principal, red ciclista principal, transporte, ferrocarril, estaciones de autobuses, puertos,

aeropuertos y análogos.

c) Comunitarios: administración general, deportivo general, cementerios, sanitario general, mercados centrales, bibliotecas, archivos y museos, juzgados, universidades, religioso general y análogos.

d) Infraestructuras y servicios técnicos: instalaciones y redes generales de energía eléctrica, abastecimiento de aguas, saneamiento y depuración, residuos y limpieza viaria, telecomunicaciones y análogos.

12. Equipamiento supramunicipal: equipamiento general que da servicio más de un municipio y no tiene la calificación de territorial.

13. Equipamientos locales: terrenos y construcciones que complementan la red básica de equipamientos generales, dando servicio a una parte de un núcleo de población. Está formado por las siguientes categorías y usos:

a) Espacios libres: plazas locales y el espacio verde urbano local.

b) Movilidad: red peatonal local, viario local, red ciclista local, las plazas de aparcamientos y análogos.

c) Comunitarios: deportivo local, sanitario local, mercado local, docente, cultural, administración local, social, asistencial, alojamientos protegidos, religioso local y análogos.

d) Infraestructuras y servicios técnicos: instalaciones y redes locales de energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento, telecomunicaciones y análogos.

14. Sistemas generales: equipamientos generales que sean de titularidad pública o previstos que alcancen dicha condición en ejecución de los instrumentos urbanísticos.

15. Sistemas locales: equipamientos locales que sean de titularidad pública o previstos que alcancen dicha condición en ejecución de los instrumentos urbanísticos.

16. Dotaciones: conjunto formado por los sistemas locales de espacios libres y comunitarios.

17. Media dotacional: estándar de dotaciones existente en una zona de suelo urbano consolidado, expresada por la cuota que resulte entre la superficie de parcelas dotacionales y la edificabilidad global de dicha zona.

18. Clases de usos:

a) Uso global: uso asignado por el planeamiento urbanístico a una zona de suelo urbano o de suelo urbanizable, de conformidad con las funciones y las características generales, existentes o previstas.

b) Uso característico: uso principal, en términos de edificabilidad, de un ámbito de transformación urbanística a los efectos de la determinación del nivel dotacional que requiere. A este respecto se consideran usos característicos los correspondientes a las actividades y sectores económicos básicos, es decir, residencial, industrial, terciario y turístico, así como el de equipamientos.

c) Uso pormenorizado: uso correspondiente a una calificación del suelo, obtenido por desagregación de los usos globales, y distinguiendo, en su caso, las distintas tipologías edificatorias.

d) Uso compatible: uso susceptible de implantarse conjuntamente con el uso pormenorizado asignado por la ordenación urbanística, siendo su edificabilidad menor a la de este último.

19. Uso habitacional en suelo rústico: uso vinculado a las actuaciones ordinarias o excepcionales destinado a satisfacer las necesidad de alojamiento, temporal o permanente, de las personas que desarrollan dichas actuaciones o están directamente relacionadas con ellas.

20. Densidad poblacional: índice de habitantes por hectárea previstos por el planeamiento, para los que se deberán dimensionar los equipamientos. Dicho índice es el mayor valor del cálculo resultante de considerar 1 habitante por cada 40 metros cuadrados de techo edificable residencial o 2,4 habitantes por cada vivienda.

21. Niveles de densidad poblacional: en las zonas de suelo urbano y de suelo urbanizable se distinguen los siguientes niveles:

a) Densidad muy baja: 25 o menos habitantes por hectárea.

b) Densidad baja: más de 25 y hasta 50 habitantes por hectárea.

c) Densidad media: más de 50 y hasta 100 habitantes por hectárea.

d) Densidad alta: más de 100 y hasta 200 habitantes por hectárea.

e) Densidad muy alta: más de 200 habitantes por hectárea.

22. Vivienda protegida. Vivienda, de promoción pública o privada, en régimen de propiedad o arrendamiento, sujeta a algún régimen de protección, autonómico o municipal, que permite garantizar el derecho constitucional y estatutario a una vivienda digna y adecuada.

23. Informe sectorial: informe emitido por una Administración Pública distinta de la que tramita el procedimiento urbanístico en orden a expresar el punto de vista correspondiente a sus competencias en dicho procedimiento. En relación a la solicitud, emisión y efectos de los informes sectoriales se atenderá a lo dispuesto con carácter general en la legislación del procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas, sin perjuicio de lo establecido con carácter específico en cada legislación sectorial y en la presente ley. El transcurso del plazo legalmente establecido sin que el informe sectorial se haya emitido faculta a la Administración Pública que tramita el procedimiento a proseguir las actuaciones. El informe emitido fuera de plazo podrá no ser tenido en cuenta al adoptar la correspondiente resolución. Emitido el informe sectorial en plazo, el contenido del mismo que exceda de las competencias de la Administración Pública que lo emite podrá, igualmente, no ser tenido en cuenta al adoptar la correspondiente resolución.

24. Gentrificación: proceso de transformación de un espacio deteriorado, mediante actuaciones de rehabilitación y regeneración urbana y edificatoria, que provoca la expulsión de las personas residentes y las actividades tradicionales debido al aumento de los costes habitacionales y de mantenimiento de dichas actividades, y su sustitución por otras personas residentes y usuarias de mayor capacidad económica.

25. Metabolismo urbano: suma total de los procesos técnicos necesarios en los núcleos de población para el funcionamiento de los mismos, en términos de consumo de recursos materiales, agua y energía y eliminación de residuos.