EN MARZO SE PUBLICARÁ EL REGLAMENTO DE LA LEY DEL SUELO DE ANDALUCÍA (LISTA).TEXTO COMPLETO

- **Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.**
- **Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.**
- **Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.**

10 de febrero de 2022

- **Proyecto de Decreto por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.**
- **Resolución de 4 de febrero de 2022, de la Secretaría General de Infraestructuras, Movilidad y Ordenación del Territorio, por la que se somete al trámite de información pública el proyecto de decreto por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. / BOJA 9 feb 2022.**
- **Plazo de alegaciones**
- **10/02/2022 - 03/03/2022 > 15 días hábiles**

El proyecto de Decreto tiene por objeto completar el contenido normativo de la Comunidad Autónoma en materia de ordenación del territorio urbanismo, dentro del marco legal establecido por la LISTA. Para ello, entre otras materias desarrollará las siguientes:

- Plazo de alegaciones
- Asentamientos singulares: Criterios para la delimitación y determinaciones para la ordenación y gestión de los hábitat rural diseminado, de los núcleos urbanos tradicionales y de los ámbitos de casas-cueva.
- Actuaciones sobre suelo rústico: Condiciones y procedimiento para la implantación de actuaciones ordinarias y extraordinarias y determinación de las condiciones que inducen a la formación de nuevos asentamientos.
- Actuaciones de transformación urbanística: Desarrollo del régimen para la promoción de las actuaciones y de los procedimientos para su delimitación.

- Colaboración público Privada: Régimen jurídico de las entidades colaboradoras y desarrollo de la figura del agente urbanizador.
- Participación ciudadana e información pública: Desarrollo de los instrumentos previstos en la Ley para garantizar la información pública y el derecho de la ciudadanía a la participación en la actividad territorial y urbanística.
- Instrumentos de ordenación urbanística: Contenido y determinaciones de los instrumentos, alcance de las innovaciones, procedimiento de aprobación y desarrollo de los estándares que permiten cumplir con los criterios de desarrollo sostenible.
- Instrumentos de ordenación del territorio: Contenido y determinaciones de los instrumentos, procedimiento de aprobación y desarrollo de los instrumentos de gestión territorial.
- Equidistribución: Desarrollo de los instrumentos que garantizan la justa distribución de cargas y beneficios en las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística.
- Ejecución Urbanística: Desarrollo de los instrumentos para la ejecución sistemática y asistemática de los instrumentos de ordenación urbanística.
- Actividad de edificación: Desarrollo de los mecanismos para el control de la actividad de ejecución, del cumplimiento del deber de conservación y de la declaración de la situación legal de ruina.
- Disciplina territorial y urbanística: Adecuación del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía a la nueva regulación contenida en la LISTA.
- Edificaciones irregulares: Completar la regulación sobre la situación de asimilado al fuera de ordenación y sobre el procedimiento para su declaración y establecer las determinaciones de los Planes Especiales para la adecuación ambiental y territorial de las agrupaciones de edificaciones irregulares.

PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE LA LEY, 7/2021, DE 1 DE DICIEMBRE DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA.

PREÁMBULO

TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones Generales

CAPÍTULO I. Objeto y marco general de competencias.
Artículo 1. Objeto del Reglamento.
Artículo 2. Competencias en materia de ordenación del territorio.
Artículo 3. Competencias en materia de urbanismo.

CAPÍTULO II. La información territorial y urbanística
Artículo 4. La información urbanística.
Artículo 5. El derecho de iniciativa e información.
Artículo 6. Sistema de información territorial y urbanística.

CAPÍTULO III. La participación ciudadana
Artículo 7. La participación ciudadana.
Artículo 8. Memoria de participación.

CAPÍTULO IV. La colaboración pública-privada

SECCIÓN 1ª. LA COLABORACIÓN PRIVADA

Artículo 9. Colaboración privada en la actividad territorial y urbanística.
Artículo 10. Los Colegios Profesionales.
Artículo 11. Las Entidades Urbanísticas Certificadoras.
Artículo 12. Actuación de las Entidades Urbanísticas Certificadoras y los Colegios Profesionales.
Artículo 13. Ámbitos de colaboración y actuación.
Artículo 14. Obligaciones de las entidades certificadoras colaboradoras.
Artículo 15. Régimen de incompatibilidades de las entidades certificadoras colaboradoras.
Artículo 16. El informe o certificado de las entidades certificadoras colaboradoras.

SECCIÓN 2ª. RÉGIMEN DE LOS CONVENIOS

Artículo 17. Convenios con personas públicas o privadas.
Artículo 18. Principios de actuación en los convenios.

TÍTULO I. Régimen del suelo

CAPÍTULO I. Clasificación del suelo
Artículo 19. Clases del suelo.
Artículo 20. Suelo urbano.
Artículo 21. Suelo rústico.

CAPÍTULO II. Ordenación legal de directa aplicación.
Artículo 22. Normas de aplicación directa

CAPÍTULO III. Usos y actividades en suelo rústico

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 23. Actuaciones en suelo rústico.
Artículo 24. Definición de asentamiento urbanístico.
Artículo 25. Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.
Artículo 26. Vinculación, adecuación y proporcionalidad de las actuaciones en suelo rústico.

SECCIÓN 2ª. ACTUACIONES ORDINARIAS EN SUELO RÚSTICO.

Artículo 27. Usos ordinarios.

Artículo 28. Actuaciones ordinarias vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.
Artículo 29. Edificaciones de uso residencial necesarias para el desarrollo de los usos ordinarios.
Artículo 30.Otras actuaciones ordinarias.

SECCIÓN 3ª. ACTUACIONES EXTRAORDINARIAS EN SUELO RÚSTICO.

Artículo 31. Actuaciones extraordinarias.
Artículo 32. Viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas.
Artículo 33. Procedimiento de autorización previa de las actuaciones extraordinarias.
Artículo 34. Duración de la cualificación de los terrenos para implantar una actuación extraordinaria.
Artículo 35. Reducción de la prestación compensatoria.

SECCIÓN 4ª. ACTUACIONES SOBRE EL HÁBITAT RURAL DISEMINADO.

Artículo 36. Actuaciones sobre el hábitat rural diseminado.
Artículo 37. Determinaciones para la ordenación del hábitat rural diseminado.
Artículo 38. Condiciones para la implantación de nuevas edificaciones.
Artículo 39. Usos admisibles en el hábitat rural diseminado.
Artículo 40. Actuaciones incompatibles en el hábitat rural diseminado.
Artículo 41. Actuaciones urbanísticas en el hábitat rural diseminado.
Artículo 42. La ejecución asistemática del hábitat rural diseminado.

TÍTULO II. Régimen de las actuaciones urbanísticas de transformación urbanística.

CAPÍTULO I. Principios generales.

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 43. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones urbanísticas.
Artículo 44. Delimitación de actuaciones de transformación urbanística
Artículo 45. Propuesta de delimitación de actuaciones de transformación urbanística.
Artículo 46. Procedimiento de aprobación de la propuesta de delimitación

SECCIÓN 2ª. DISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS EN LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y DE TRASFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 47. Definiciones sobre aprovechamientos urbanísticos y las áreas de reparto.
Artículo 48. Distribución de los aprovechamientos urbanísticos en las actuaciones urbanísticas.

Artículo 49. Distribución de los aprovechamientos urbanísticos en las actuaciones de mejora urbana.
Artículo 50. Distribución de los aprovechamientos urbanísticos en las actuaciones de reforma interior.
Artículo 51. Distribución de los aprovechamientos urbanísticos en las actuaciones de nueva urbanización.

CAPÍTULO II. Actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano 51

Artículo 52. Actuaciones de mejora urbana.
Artículo 53. Deberes de las actuaciones de mejora.
Artículo 54. Actuaciones de reforma interior.
Artículo 55. Deberes de las actuaciones de reforma interior.

CAPÍTULO III. Actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico

Artículo 56. Actuaciones de nueva urbanización.
Artículo 57. Deberes de la promoción de las actuaciones de nueva urbanización.

TÍTULO III. La ordenación territorial

CAPÍTULO I. Principios y directrices generales.

SECCIÓN 1ª. PRINCIPIOS DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL

Artículo 58. Instrumentos de ordenación territorial.

SECCIÓN 2ª. DETERMINACIONES PARA LA PROTECCIÓN DEL LITORAL

Artículo 59. Principios básicos para la ordenación del litoral.

SECCIÓN 3ª. DETERMINACIONES PARA LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE.

Artículo 60. Concepto de paisaje y criterios de integración paisajística.
Artículo 61. Catálogos de Paisaje

CAPÍTULO II. Los instrumentos de ordenación territorial

SECCIÓN 1ª. EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA

Artículo 62. Contenido.

SECCIÓN 2ª. LOS PLANES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ÁMBITO SUBREGIONAL

Artículo 63. Contenido y documentación

SECCIÓN 3ª. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y GESTIÓN TERRITORIAL

Artículo 64. Instrumentos de desarrollo y ejecución.
Artículo 65. Objetivos de la gestión territorial.
Artículo 66. Programas coordinados para la gestión territorial.

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

SECCIÓN 1ª. LOS PLANES CON INCIDENCIA EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Artículo 67. Planes con incidencia en la ordenación del territorio.
Artículo 68. Elaboración y tramitación.

SECCIÓN 2ª. DE LAS ACTUACIONES DE INTERÉS AUTONÓMICO.

Artículo 69. Declaración de Interés Autonómico
Artículo 70. Proyecto de actuación autonómico.

TÍTULO IV. La ordenación urbanística

CAPÍTULO I. La ordenación urbanística.

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 71. La ordenación urbanística.
Artículo 72. La ordenación urbanística general.
Artículo 73. La ordenación urbanística detallada
Artículo 74. Instrumentos de ordenación urbanística y complementarios.
Artículo 75. Criterios para la ordenación urbanística
Artículo 76. Reservas y estándares dotacionales.

SECCIÓN 2.ª INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA GENERAL

Artículo 77. El Plan General de Ordenación Municipal.
Artículo 78. El Plan de Ordenación Intermunicipal.
Artículo 79. El Plan Básico de Ordenación Municipal.

SECCIÓN 3.ª LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA

Artículo 80. Los Planes de Ordenación Urbana.
Artículo 81. Los Planes Parciales de Ordenación.
Artículo 82. Los Planes de Reforma Interior.
Artículo 83. Los Estudios de Ordenación.
Artículo 84. Los Planes Especiales.

SECCIÓN 4.ª LOS INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS

Artículo 85. Los Estudios de Detalle.

Artículo 86. Los Catálogos.
Artículo 87. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización.
Artículo 88. Las Normas Directoras.

CAPÍTULO II. Tramitación del procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística.

SECCIÓN 1ª . COMPETENCIAS Y ÓRGANOS DE COLABORACIÓN

Artículo 89. Competencias en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística.
Artículo 90. Informe de la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.
Artículo 91. Instrumentos de colaboración interadministrativas.
Articulo 92. Mesas de trabajo para el impulso de la tramitación.
Artículo 93. Comisiones Provinciales de Coordinación Urbanística.

SECCIÓN 2ª . TRÁMITES COMUNES EN LA TRAMITACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 94. Trámite de Información Pública.
Artículo 95. Régimen de los Informes.

SECCIÓN 3ª . ACTOS PREPARATORIOS EN LA TRAMITACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 96. Consultas públicas.
Artículo 97. Solicitud de información sectorial.
Artículo 98. Avance y elaboración técnica de instrumentos de ordenación urbanística.

SECCIÓN 4ª.- TRAMITACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA SUJETOS A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Artículo 99. Instrumentos de Ordenación Urbanística sometidos a Evaluación Ambiental Estratégica.
Artículo 100. Inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria.
Artículo 101. Estudio Ambiental Estratégico y versión preliminar del instrumento de ordenación urbanística.
Artículo 102. Aprobación inicial del Instrumento de Ordenación Urbanística.
Artículo 103. Petición de Informes Sectoriales y Consultas.
Artículo 104. Nuevos trámites de información pública e informes sectoriales.
Artículo 105. Ratificación de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.
Artículo 106. Aprobación definitiva en procedimientos iniciados de oficio.
Artículo 107. Tramitación de los Instrumentos de Ordenación Urbanística no sujetos al procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

SECCIÓN 5ª. PROCEDIMIENTOS DE APROBACIÓN DE PLANES ESPECIALES Y DE INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 108. Tramitación de los Planes Especiales de la ordenación urbanística.
Artículo 109. Tramitación de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística.
Artículo 110. Tramitación de los Estudios de Detalle.
Artículo 111. Tramitación de los Catálogos Urbanísticos.
Artículo 112. Tramitación de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.
Artículo 113. Tramitación de las Normas directoras para la Ordenación Urbanística.

SECCIÓN 6ª. ESPECIALIDADES DE TRAMITACIÓN EN PROCEDIMIENTOS DE APROBACIÓN DE INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
Artículo 114. Tramitación de urgencia en los procedimientos de aprobación de ordenación urbanística.
Artículo 115. Tramitación a iniciativa privada.
Artículo 116. Tramitación simultánea de instrumentos de ordenación urbanística.
Artículo 117. Tramitación del instrumento de instrumento de ordenación tras la pérdida de vigencia de la declaración ambiental estratégica.

SECCIÓN 7ª. PUBLICACIÓN Y ENTRADA EN VIGOR

Artículo 118. Publicación.
Artículo 119. Efectos de la entrada en vigor.

SECCIÓN 8ª. INNOVACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 120. Innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.
Artículo 121. Reglas particulares de ordenación de las innovaciones.
Artículo 122. Revisión de los instrumentos de ordenación urbanística.
Artículo 123. Modificación de los instrumentos de ordenación urbanística.
Artículo 124. Textos refundidos.

TÍTULO V. La ejecución urbanística (176)

CAPÍTULO I. Disposiciones generales. 116

SECCIÓN 1.ª DEFINICIONES Y CRITERIOS GENERALES
Artículo 125. La ejecución urbanística. Alcance y principios.
Artículo 126. Modalidades de la ejecución urbanística.
Artículo 127. Presupuestos de la actividad de ejecución.

SECCIÓN 2ª SUJETOS DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN

Subsección 1.ª Actuación Pública en la ejecución
Artículo 128. Gestión Pública.
Artículo 129. Gerencias Urbanísticas.
Artículo 130. Convenios interadministrativos de colaboración
Artículo 131. Consorcios Urbanísticos.
Artículo 132. Sociedad de capital mixto.
Artículo 133. Delegación intersubjetiva de competencias.

Subsección 2.ª Colaboración público-privada
Artículo 134. Personas propietarias.
Artículo 135. Entidades colaboradoras.
Artículo 136. Agente urbanizador y edificador.
Artículo 137. Empresa urbanizadora y empresa constructora
Artículo 138. Convenios urbanísticos de ejecución.

CAPÍTULO II. Instrumentos y técnicas de ejecución

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 139. Equidistribución de cargas y beneficios en las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística.
Artículo 140. Instrumentos y técnicas de ejecución.

SECCIÓN 2.ª PARCELACIÓN

Artículo 141. Autorización de las parcelaciones.
Artículo 142. Indivisibilidad de fincas, unidades aptas para la edificación.
Artículo 143. Régimen de las parcelaciones urbanísticas.

SECCIÓN 3ª REPARCELACIÓN

Subsección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 144. Objeto de la Reparcelación.
Artículo 145. Reparcelación voluntaria y reparcelación forzosa.
Artículo 146. Reparcelación económica.
Artículo 147. Normalización de fincas.
Artículo 148. Supuestos en que es innecesaria la reparcelación.

Subsección 2.ª Criterios para la reparcelación

Artículo 149. Criterios de la reparcelación.
Artículo 150. Régimen de los bienes de dominio público.
Artículo 151. Titulares e interesados. Acreditación de titularidad y superficie.

Subsección 3.ª Contenido de los proyectos de reparcelación

Artículo 152. Contenido del proyecto de reparcelación.

Artículo 153. Memoria del proyecto de reparcelación.
Artículo 154. Descripción de las parcelas de origen.
Artículo 155. Indemnizaciones.
Artículo 156. Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes.
Artículo 157. Cuenta de liquidación provisional.
Artículo 158. Planos del proyecto de reparcelación.

Subsección 4.ª Inicio del expediente de reparcelación y procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación

Artículo 159. Iniciación del expediente de reparcelación.
Artículo 160. Tramitación del proyecto de reparcelación.
Artículo 161. Aprobación del proyecto de reparcelación.
Artículo 162. Formalización e inscripción.
Artículo 163. Tramitación y aprobación del proyecto de reparcelación voluntaria.
Artículo 164. Operaciones jurídicas complementarias y modificaciones al proyecto de reparcelación.

Subsección 5.ª Efectos de la Aprobación

Artículo 165. Efectos jurídicos reales de la aprobación del proyecto de la reparcelación.
Artículo 166. Efectos económicos de la aprobación de la reparcelación.

Subsección 6.ª Liquidación parcial por fases de urbanización

Artículo 167. Concentración de la carga urbanística en otras parcelas resultantes tras la recepción parcial de las obras de urbanización.
Artículo 168. Cancelación de la carga urbanística y constitución de garantías alternativas tras la recepción parcial de las obras de urbanización.

Subsección 6.ª Liquidación definitiva

Artículo 169. Cuenta de liquidación definitiva.
Artículo 170. Exenciones fiscales de las transmisiones en el seno de la reparcelación urbanística.

SECCIÓN 4ª PROYECTO DE DISTRIBUCIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 171. Proyecto de distribución de cargas.

SECCIÓN 5ª EJECUCIÓN MEDIANTE RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Artículo 172. Ejecución mediante régimen de propiedad horizontal.

SECCIÓN 6.ª OTRAS TÉCNICAS DE EJECUCIÓN

Artículo 173. Reservas de Aprovechamiento.

Artículo 174. Procedimiento de aprobación de las reservas de aprovechamiento.
Artículo 175. Transferencias de aprovechamiento
Artículo 176. Procedimiento de aprobación de las transferencias de aprovechamiento.
Artículo 177. Transmisión de excesos de aprovechamiento.
Artículo 178. Las compensaciones monetarias sustitutivas.
Artículo 179. Registro municipal de aprovechamientos.

CAPÍTULO III. La ejecución mediante gestión indirecta 149

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 180. Agente urbanizador.

SECCIÓN 2.ª PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DEL AGENTE URBANIZADOR
Artículo 181. Inicio del procedimiento de concesión a iniciativa de la Administración actuante.
Artículo 182. Contenido de los pliegos para la selección de agente urbanizador.
Artículo 183. Inicio del procedimiento de concesión a iniciativa de agente urbanizador.
Artículo 184. Información pública, audiencia y presentación de alternativas.
Artículo 185. Adjudicación y formalización de la concesión.
Artículo 186. Prerrogativas y facultades del agente urbanizador.
Artículo 187. Participación y otros derechos de las personas propietarias.

SECCIÓN 3.ª LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS MEDIANTE GESTIÓN INDIRECTA

Artículo 188. Contratación de las obras de urbanización.
Artículo 189. Acta de replanteo.
Artículo 190. Relaciones entre el urbanizador y las personas propietarias. Formas de retribución.

SECCIÓN 4.ª TERMINACIÓN DE LA EJECUCIÓN

Artículo 191. Causas de resolución de la adjudicación de la concesión.
Artículo 192. Compensación al agente urbanizador.

CAPÍTULO IV. La ejecución de la urbanización

SECCIÓN 1.ª ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN

Subsección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 193. Clases de obras de urbanización.
Artículo 194. Gastos de urbanización.
Artículo 195. Derechos de realojo y retorno

Subsección 2.ª El proyecto de urbanización

Artículo 196. Proyecto de urbanización. Contenido y documentación.
Artículo 197. Procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización.

Subsección 3.ª Obras ordinarias de urbanización

Artículo 198. Proyecto de obras ordinarias de urbanización.

Subsección 4.ª Obras de urbanización complementarias

Artículo 199. Obras de urbanización complementarias a la edificación.

SECCIÓN 2.ª EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 200. Ejecución de la urbanización.
Artículo 201. Garantía de urbanización.
Artículo 202. Pago en terrenos de las gastos de urbanización.

SECCIÓN 3.ª RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 203. Procedimiento de recepción de las obras de urbanización.
Artículo 204. Acta de recepción.
Artículo 205. Efectos de la recepción de las obras de urbanización.

SECCIÓN 4.ª CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 206. Deber de conservación de las obras de urbanización.
Artículo 207. Entidades urbanísticas de conservación de la urbanización.
Artículo 208. Constitución de las entidades urbanísticas de conservación de la urbanización.
Artículo 209. Participación de las personas propietarias.

CAPÍTULO V. Tramitación coordinada de los instrumentos de ordenación urbanística y de las actuaciones de ejecución

Artículo 210. Tramitación coordinada de los instrumentos de ordenación urbanística y de ejecución.
Artículo 211.Urbanización y edificación simultánea.

CAPÍTULO VI. La ejecución de las actuaciones sistemáticas 1

SECCIÓN 1.ª CRITERIOS GENERALES

Artículo 212. Unidades de Ejecución.
Artículo 213. Requisitos y criterios para la delimitación de las unidades de ejecución.
Artículo 214. Procedimiento de delimitación de las unidades de ejecución.
Artículo 215. Efectos de la inclusión de terrenos en unidad de ejecución.

Artículo 216. Elección del sistema de actuación.
Artículo 217. Sustitución del sistema de actuación.

SECCIÓN 2.ª EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN

Subsección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 218. Características del sistema de actuación de compensación.
Artículo 219. Modalidades del sistema de compensación.

Subsección 2.ª Modalidad suscrita por la totalidad de personas propietarias
Artículo 220. Iniciativa y establecimiento del sistema.

Subsección 3.ª Modalidad básica o simplificada
Artículo 221. Formalización de la iniciativa.
Artículo 222. Bases de actuación.
Artículo 223. Procedimiento para establecimiento del sistema.
Artículo 224. Efectos del establecimiento del sistema de actuación por compensación mediante el procedimiento simplificado.

Subsección 4.ª Modalidad de junta de compensación.

Artículo 225. Formalización de la iniciativa.

Artículo 226. Estatutos y bases de actuación.
Artículo 227. Procedimiento para establecimiento del sistema.
Artículo 228. La Junta de Compensación.
Artículo 229. Criterios y requisitos específicos para la reparcelación.
Artículo 230. Aprobación del proyecto de reparcelación por la Junta de Compensación.

Subsección 5.ª Sustitución del sistema de compensación.

Artículo 231. Sustitución del sistema o modalidad de compensación por incumplimiento de los plazos.
Artículo 232. Procedimiento para la declaración de incumplimiento de plazos.
Artículo 233. Efectos de la declaración de incumplimiento de plazos.

SECCIÓN 3.ª EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN

Artículo 234. Características del sistema de actuación por expropiación.
Artículo 235. Relación de propietarios y descripción de bienes y derechos.
Artículo 236. Formas de gestión del sistema de expropiación.
Artículo 237. Carácter indelegable de las funciones de autoridad.

SECCIÓN 4.ª EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN

Artículo 238. Características del sistema de actuación por cooperación.

Artículo 239. Entidad urbanística de cooperación.
Artículo 240. Pago de los gastos de urbanización por las personas propietarias.
Artículo 241. Pago en metálico mediante cuotas de urbanización.
Artículo 242. Pago en especie mediante cesión de terrenos edificables.
Artículo 243. Disposición de los bienes y derechos en el sistema de actuación por cooperación.
Artículo 244. Pago en especie a la empresa constructora de las obras de urbanización.
Artículo 245. Liquidación de la actuación.

CAPÍTULO VII. La ejecución de las actuaciones asistemáticas.

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 246. Supuestos de ejecución asistemática en actuaciones en suelo urbano.
Artículo 247. Delimitación del ámbito de actuación sujeto a ejecución asistemática.
Artículo 248. Cuota de urbanización en actuaciones asistemáticas.
Artículo 249. Contribuciones especiales.

SECCIÓN 2.ª ENTIDAD DE URBANIZACIÓN

Artículo 250. Entidad de Urbanización.
Artículo 251. Estatutos de la Entidad de Urbanización.
Artículo 252. Objeto del proyecto de distribución de cargas de urbanización.
Artículo 253. Contenido del proyecto de distribución de cargas de urbanización.
Artículo 254. Procedimiento de aprobación del proyecto de distribución de cargas de urbanización.
Artículo 255. Efectos de la aprobación del proyecto de distribución de cargas de urbanización.
Artículo 256. Distribución de cargas y cumplimiento del deber de cesión de sistemas locales y generales en el seno de la división horizontal o el complejo inmobiliario.
Artículo 257. Liquidación de la actuación.

CAPÍTULO VIII. La obtención y ejecución de sistemas generales y locales.

Artículo 258. Formas de obtención del suelo destinado a sistemas generales y locales.
Artículo 259. Sustitución de las cesiones de sistemas generales y locales.
Artículo 260. Reglas del procedimiento de ocupación directa.
Artículo 261. Formas de ejecución material de sistemas generales y locales.
Artículo 262. Mecanismos de participación en la ejecución material de sistemas generales y locales comunes a distintos ámbitos.
Artículo 263. Procedimiento de colaboración y cooperación para la ejecución de sistemas generales y locales.

CAPÍTULO IX. Las áreas de gestión integrada.

SECCIÓN 1ª NORMAS GENERALES DE LAS ÁREAS DE GESTIÓN INTEGRADA

Artículo 264. Concepto y naturaleza instrumental.
Artículo 265. Supuestos de establecimiento de áreas de gestión integrada.
Artículo 266. Efectos de la delimitación de áreas de gestión integrada.
Artículo 267. Medidas de fomento de actuaciones privadas de rehabilitación o implantación de determinados usos.
Artículo 268. La ejecución en las áreas de gestión integrada.
Artículo 269. Instrumentos aptos para la delimitación de áreas de gestión integrada.

SECCIÓN 2.ª ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA CONSORCIAL DEL ÁREA DE GESTIÓN INTEGRADA

Artículo 270. Organización consorcial de las áreas de gestión integrada.
Artículo 271. Naturaleza y régimen jurídico del consorcio del área de gestión integrada.
Artículo 272. Régimen presupuestario, de contabilidad, control económico-financiero y patrimonial.
Artículo 273. Constitución y extinción de la organización consorcial.
Artículo 274. Estatutos del consorcio.
Artículo 275. Régimen de personal.
Artículo 276. Miembros del consorcio y participación de particulares.
Artículo 277. Modalidades de organización del consorcio.

SECCIÓN 3.ª RÉGIMEN FUNCIONAL DE LA ORGANIZACIÓN CONSORCIAL DEL ÁREA DE GESTIÓN INTEGRADA.

Artículo 278. Competencias de la organización administrativa consorcial
Artículo 279. Funciones autorizatorias de la organización administrativa del área de gestión integrada.
Artículo 280. Competencias del organismo autónomo gerencial.

SECCIÓN 4.ª RÉGIMEN FINANCIERO DEL ÁREA DE GESTIÓN INTEGRADA

Artículo 281. Recursos financieros.
Artículo 282. Competencias de carácter financiero.

SECCIÓN 5.ª OPERACIONES DE REGENERACIÓN URBANA INTEGRAL A TRAVÉS DE ÁREAS DE GESTIÓN INTEGRADA

Artículo 283. Contenido y Efectos del Plan Especial Regeneración Urbana Integral.
Artículo 284. Organización administrativa consorcial de las áreas de regeneración urbana integral.

Artículo 285. Régimen supletorio para la gestión del área de rehabilitación integral.

CAPÍTULO X. La expropiación forzosa por razón de urbanismo

Artículo 286. Procedimientos expropiatorios por razón de urbanismo.
Artículo 287. Procedimiento de la tasación conjunta.
Artículo 288. Procedimiento de tasación individual.
Artículo 289. Ocupación y constancia en el Registro de la Propiedad y en el Catastro. Adquisición libre de cargas.

CAPÍTULO XI. Instrumentos de intervención en el mercado de suelo

SECCIÓN 1ª LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO.
Artículo 290. Registro de los patrimonios públicos de suelo.
Artículo 291. Forma y efectos de la constancia en el Registro de la Propiedad de las limitaciones en bienes integrantes del
Patrimonio Público de Suelo.
Artículo 292. Gestión de los Patrimonios Públicos de Suelo.
Artículo 293. Controles en el destino y disposición de recursos procedentes de los Patrimonios Públicos de Suelo.
Artículo 294. Delimitación de reservas de terrenos para constitución o ampliación de Patrimonios Públicos de Suelo.
Artículo 295. Incorporación al proceso urbanizador de los terrenos objeto de reserva para los Patrimonios Públicos de Suelo.

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

Subsección 1.ª Derecho de superficie.

Artículo 296. Derecho real de superficie como instrumento de intervención en el mercado inmobiliario.
Artículo 297. Régimen jurídico del derecho de superficie.

Subsección 2.ª Derecho de tanteo y retracto.

Artículo 298. Procedimiento para la delimitación de áreas.
Artículo 299. Notificación de transmisión de bienes sujetos a derecho de tanteo y retracto.
Artículo 300. Integración en el sistema de información territorial y urbanística de bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto.

TÍTULO VI. La actividad de edificación

CAPÍTULO I. La ejecución de las obras de edificación.

SECCIÓN 1ª ACTUACIONES EDIFICATORIAS.

Artículo 301. Actuaciones edificatorias.
Artículo 302. Actuaciones edificatorias en suelo urbano.
Artículo 303. Ejercicio de la facultad de edificar en suelo sometido a actuaciones de transformación.
Artículo 304. Actuaciones edificatorias en suelo rústico.
Artículo 305. Usos y obras de carácter provisional.

SECCIÓN 2ª INCUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DE EDIFICACIÓN.

Artículo 306. Declaración de incumplimiento del deber de edificación.
Artículo 307. Efectos de la declaración del incumplimiento del deber de edificación.

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

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 308. Concepto y normas generales de las licencias.
Artículo 309. Concepto y normas generales de las declaraciones responsables y comunicaciones previas.

SECCIÓN 2.ª LICENCIAS URBANÍSTICAS, DECLARACIONES RESPONSABLES Y COMUNICACIONES PREVIAS.

Artículo 310. Actos sujetos a licencia urbanística municipal.
Artículo 311. Objeto y alcance de la licencia urbanística.
Artículo 312. Tipología de licencias urbanísticas.
Artículo 313. Actos no sujetos a licencia urbanística municipal.
Artículo 314. Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa.
Artículo 315. Actos sujetos a comunicación previa.
Artículo 316. Declaraciones responsables y licencias por fases y parciales.
Artículo 317. Actos promovidos por Administraciones Públicas.

SECCIÓN 3.ª PROCEDIMIENTO DE OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.

Artículo 318. Competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas.
Artículo 319. Normas generales sobre el procedimiento.
Artículo 320. Inicio del procedimiento.
Artículo 321. Visado.
Artículo 322. Subsanación y reiteración de solicitudes.
Artículo 323. Informes técnico y jurídico.
Artículo 324. Resolución.
Artículo 325. Plazo de resolución.

SECCIÓN 4.ª RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS MEDIOS DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA.

Artículo 326. Causas de nulidad de los títulos administrativos.
Artículo 327. Medios de intervención disconformes con la nueva ordenación urbanística.
Artículo 328. Eficacia temporal y caducidad de las licencias.
Artículo 329. Eficacia temporal y caducidad de las declaraciones responsables.
Artículo 330. Transmisión de los medios de intervención administrativa.
Artículo 331. Ejecución de obras de edificación.
Artículo 332. De las modificaciones durante la ejecución de las obras.

SECCIÓN 5 .ª LAS MEDIDAS DE GARANTÍA Y PUBLICIDAD DE LA OBSERVANCIA DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.

Artículo 333. Acceso a los servicios por las empresas suministradoras.
Artículo 334. Información y publicidad en obras.
Artículo 335. Requisitos para la formalización e inscripción de los actos de edificación.

CAPÍTULO III. La conservación y rehabilitación de las edificaciones

SECCIÓN 1ª DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 336. Deber de conservación y rehabilitación.
Artículo 337. Sujetos legitimados.

SECCIÓN 2ª ÁMBITOS DE ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN Y CONSERVACIÓN EDIFICATORIA.

Artículo 338. La ejecución de las actuaciones de rehabilitación y conservación.
Artículo 339. Proyecto de distribución de cargas de conservación.
Artículo 340. Liquidación de la actuación.

SECCIÓN 3ª ÓRDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE CONSERVACIÓN Y MEJORA.

Artículo 341. Órdenes de ejecución de obras de conservación, mejora y rehabilitación.
Artículo 342. Procedimiento para dictar órdenes de ejecución.
Artículo 343. Incumplimiento de las órdenes de ejecución.

SECCIÓN 4ª LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES.

Artículo 344. Inspección técnica de construcciones y edificaciones.
Artículo 345. Sujetos obligados.
Artículo 346 Técnicos competentes y normativa aplicable.
Artículo 347. El Informe de inspección técnica de construcciones y edificaciones.
Artículo 348. Registro de inspección técnica de construcciones y edificaciones.

SECCIÓN 5ª SITUACIÓN LEGAL DE RUINA URBANÍSTICA.

Artículo 349. Situación legal de ruina urbanística.
Artículo 350. Procedimiento de declaración de situación legal de ruina urbanística.
Artículo 351. Efectos de la declaración de situación legal de ruina urbanística.
Artículo 352. Ruina física inminente.

CAPÍTULO IV. La ejecución por sustitución por incumplimiento de los deberes de edificación, rehabilitación y conservación.

SECCIÓN 1ª DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 353. La ejecución por sustitución.
SECCIÓN 2ª EJECUCIÓN SUBSIDIARIA.

Artículo 354. Procedimiento para la ejecución subsidiaria por la Administración.
Artículo 355. Ejecución subsidiaria mediante gestión indirecta.
Artículo 356. Adjudicación de la ejecución subsidiaria y formalización

SECCIÓN 3ª LA EJECUCIÓN POR SUSTITUCIÓN MEDIANTE VENTA FORZOSA.

Artículo 357. Ejecución por sustitución mediante venta forzosa.
Artículo 358. Procedimiento para la ejecución por sustitución mediante venta forzosa.

SECCIÓN 4ª CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN E INCUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE EJECUCIÓN POR SUSTITUCIÓN.

Artículo 359. Criterios de adjudicación de la ejecución por sustitución.
Artículo 360. Incumplimiento del adjudicatario de la ejecución por sustitución.

TÍTULO VII. La Disciplina territorial y urbanística (

CAPÍTULO I. Potestades administrativas.

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 361. Potestades públicas.
Artículo 362. Cumplimiento de la legalidad territorial y urbanística.

SECCIÓN 2.ª PRINCIPIOS Y REGLAS DE LA DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

Artículo 363. Principios de la disciplina territorial y urbanística.
Artículo 364. Carácter real de las medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística.

CAPÍTULO II. La potestad inspectora.

SECCIÓN 1.ª LA INSPECCIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

Artículo 365. Naturaleza de la inspección.
Artículo 366. Planes Municipales de Inspección Urbanística.
Artículo 367.Plan General de Inspección Territorial y Urbanística.
Artículo 368. Funciones de la inspección.
Artículo 369. Inspección Autonómica.

SECCIÓN 2.ª LA ACTUACIÓN INSPECTORA

Artículo 370. Facultades y deberes del personal inspector.
Artículo 371. Visitas de inspección.
Artículo 372. Actas de inspección.
Artículo 373. Contenido de las Actas de inspección.
Artículo 374. Formalización.

CAPÍTULO III. Restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 375. Información y actuaciones previas.
Artículo 376. Deber de iniciación del procedimiento de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística.
Artículo 377. Reglas generales de procedimiento.
Artículo 378. Determinación de la finalización de las obras o establecimiento de la existencia de actos de mero uso del suelo.
Artículo 379. Ejecución forzosa.

SECCIÓN 2.ª RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD ANTE ACTUACIONES SIN TÍTULO PRECEPTIVO O CONTRAVINIENDO SUS CONDICIONES

Artículo 380. Restablecimiento de la legalidad ante actuaciones sin título preceptivo o contraviniéndolo.
Artículo 381. Legalización.
Artículo 382.Medidas de adecuación a la realidad física alterada.
Artículo 383. Procedimiento para restablecer la legalidad territorial y urbanística.
Artículo 384. Medidas provisionales.
Artículo 385. Procedimiento de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística ante actuaciones sin título habilitante.
Artículo 386. Plazo para restablecer la legalidad territorial y urbanística.
Artículo 387. Ejecución forzosa de las medidas provisionales de adecuación de la realidad a la ordenación territorial y urbanística.
Artículo 388. Ejecución de las medidas de adecuación de la realidad a la ordenación territorial y urbanística.
Artículo 389. Imposibilidad de ejecución.
Artículo 390. Cumplimiento por equivalencia.
Artículo 391. Causas de imposibilidad material o legal.

SECCIÓN 3.ª RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD FRENTE A ACTUACIONES CON TÍTULO ADMINISTRATIVO ILEGAL Y ANTE ACTUACIONES SUJETAS A DECLARACIÓN RESPONSABLE O COMUNICACIÓN PREVIA

Artículo 392. Restablecimiento de la legalidad frente a actuaciones con título habilitante ilegal.
Artículo 393. Restablecimiento de la legalidad ante actuaciones sometidas a declaración responsable o comunicación previa.
Artículo 394. Procedimiento de restablecimiento de la legalidad ante actuaciones sometidas a declaración responsable o comunicación previa.

SECCIÓN 4.ª COMPETENCIA
Artículo 395. Competencias de los Municipios y de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
Artículo 396. Competencias de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de protección de la ordenación territorial y urbanística.
Artículo 397. Actuaciones sin título administrativo o presupuesto habilitante que legitiman la intervención sustitutiva de la Comunidad Autónoma.

SECCIÓN 5.ª DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 398. Coordinación y colaboración con el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO IV. Régimen Sancionador.

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 399. Principio de legalidad, requisitos de infracciones y sanciones y consecuencias legales.
Artículo 400. Anulación del acto o actos administrativos habilitantes como presupuesto de la exigencia de responsabilidad.
Artículo 401. Consecuencias legales de las infracciones territoriales y urbanísticas.
Artículo 402. Procedimientos de restablecimiento y sancionador.

SECCIÓN 2.ª LAS INFRACCIONES TERRITORIALES Y URBANÍSTICAS

Artículo 403. Clases de infracciones urbanísticas.
Artículo 404. Clases de infracciones contra la ordenación del territorio.

SECCIÓN 3.ª SANCIONES Y REGLAS PARA LA APLICACIÓN DE LAS SANCIONES Y LA EXIGENCIA DE LA RESPONSABILIDAD

Artículo 405. Multas.
Artículo 406. Reglas complementarias para la determinación de las sanciones y de las multas coercitivas.
Artículo 407. Sanciones accesorias.

Artículo 408. Determinación de las medidas sancionadoras accesorias.
Artículo 409. Graduación de las sanciones.
Artículo 410. Criterios y reglas de graduación de las sanciones.
Artículo 411. Circunstancias agravantes.
Artículo 412. Circunstancias atenuantes.
Artículo 413. Circunstancias mixtas.
Artículo 414. Compatibilidad de las sanciones.
Artículo 415. Decomiso de las ganancias provenientes de la infracción.
Artículo 416. Criterios estimativos para el cálculo del decomiso de las ganancias.
Artículo 417. Concurso de normas punitivas y de infracciones.

SECCIÓN 4.ª LAS PERSONAS RESPONSABLES

Artículo 418. Responsables de las infracciones.
Artículo 419. Carácter independiente de las multas.
Artículo 420. Muerte o extinción de los responsables.

SECCIÓN 5.ª LA PRESCRIPCIÓN DE INFRACCIONES Y DE SANCIONES

Artículo 421. Prescripción de las infracciones.
Artículo 422. Inicio de procedimiento de restablecimiento de la legalidad territorial o urbanística y prescripción de la infracción.
Artículo 423. Prescripción de las sanciones.

SECCIÓN 6.ª EL PROCEDIMIENTO Y LA COMPETENCIA

Artículo 424. Procedimiento sancionador.
Artículo 425. Imposición de la sanción y reposición de la realidad física alterada.
Artículo 426. Infracciones constitutivas de delito.
Artículo 427. Procedimiento complementario de resarcimiento.
Artículo 428. Competencias sancionadoras.
Artículo 429. Destino de las multas.
Artículo 430. Reducción de sanciones por reconocimiento de responsabilidad o cumplimiento de la resolución.

TÍTULO VIII. Medidas de adecuación ambiental y territorial de edificaciones irregulares.

CAPÍTULO I. Régimen de las edificaciones irregulares en situación de asimilado a fuera de ordenación

Artículo 431. Situación de asimilado a fuera de ordenación.
Artículo 432. Requisitos para el reconocimiento.
Artículo 433. Documentación técnica que acredita los requisitos.
Artículo 434. Condiciones mínimas de seguridad y salubridad.
Artículo 435. Inicio e instrucción del procedimiento.
Artículo 436. Resolución del procedimiento.
Artículo 437. Efectos de la declaración de asimilado a fuera de ordenación.

CAPÍTULO II. Adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares.

Artículo 438. Plan Especial de adecuación ambiental y territorial.
Artículo 439. Contenido del Plan Especial.
Artículo 440. Determinaciones del Plan Especial.
Artículo 441. Efectos de la aprobación del Plan Especial.
Artículo 442. La ejecución del Plan Especial.

CAPÍTULO III. Incorporación de edificaciones irregulares a la ordenación urbanística
Artículo 443. Régimen general de incorporación a la ordenación urbanística de edificaciones irregulares
Artículo 444. Incorporación de agrupaciones de edificaciones irregulares.
Artículo 445. La ejecución en los ámbitos de agrupaciones de edificaciones irregulares incorporados a la ordenación.

TÍTULO IX. Régimen del Hábitat Troglodítico

CAPÍTULO I. Disposiciones Generales

Artículo 446. Régimen general del hábitat troglodítico.
Artículo 447. Definiciones.
Artículo 448. Municipio troglodítico de Andalucía.
Artículo 449. Normas de aplicación directa a las cuevas.

CAPÍTULO II. Régimen del suelo

Artículo 450. Clasificación del suelo.
Artículo 451. Régimen urbanístico de la propiedad del suelo de las cuevas.

CAPÍTULO III. La ordenación y ejecución urbanística del hábitat troglodítico en suelo urbano

Artículo 452. Directrices para la ordenación urbanística.
Artículo 453. Instrumentos para la ordenación urbanística.
Artículo 454. Determinaciones de la ordenación detallada en suelo urbano.
Artículo 455. La ejecución urbanística en suelo urbano.
Artículo 456. El deber de conservación de las cuevas.

CAPÍTULO IV. Régimen de las cuevas irregulares

Artículo 457. Régimen complementario de las cuevas irregulares.

Disposición adicional primera. Coeficiente aplicable para el cálculo de los habitantes por vivienda.

Disposición adicional segunda. Registro de las entidades urbanísticas certificadoras de Andalucía.
Disposición adicional tercera. Referencias del personal inspector en la Inspección Autonómica
Disposición transitoria primera. Creación y entrada en funcionamiento de los registros municipales de entidades urbanísticas colaboradoras.
Disposición transitoria segunda. Plazo para realización del informe de inspección técnica de construcciones y edificaciones.
Disposición transitoria tercera. Procedimientos en tramitación en materia de disciplina territorial o urbanística y sobre la actividad de edificación.
Disposición transitoria cuarta. Actuaciones de transformación urbanística en ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable de instrumentos de planeamiento general vigentes a la entrada en vigor de la Ley.
Disposición transitoria quinta. Modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigente a la entrada en vigor de la Ley en suelo urbano.
Disposición derogatoria única. Derogación normativa.
Disposición final. Entrada en vigor

Reglamento

lista

ley de impulso para
la sostenibilidad del
territorio de Andalucía

Ley 7/2021 de 1 de diciembre

Proyecto de Decreto

Borrador 0 – Febrero 2022

Junta de Andalucía
Consejería de Fomento
Infraestructuras y
Ordenación del Territorio

www.juntadeandalucia.es

PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE LA LEY, 7/2021, DE 1 DE DICIEMBRE DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA.

PREÁMBULO

TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones Generales (18)

CAPÍTULO I. **Objeto y marco general de competencias.** 13
Artículo 1. Objeto del Reglamento.
Artículo 2. Competencias en materia de ordenación del territorio.
Artículo 3. Competencias en materia de urbanismo.

CAPÍTULO II. **La información territorial y urbanística.** 14
Artículo 4. La información urbanística.
Artículo 5. El derecho de iniciativa e información.
Artículo 6. Sistema de información territorial y urbanística.

CAPÍTULO III. **La participación ciudadana.** 17
Artículo 7. La participación ciudadana.
Artículo 8. Memoria de participación.

CAPÍTULO IV. **La colaboración pública-privada.** 18
SECCIÓN 1ª. LA COLABORACIÓN PRIVADA
Artículo 9. Colaboración privada en la actividad territorial y urbanística.
Artículo 10. Los Colegios Profesionales.
Artículo 11. Las Entidades Urbanísticas Certificadoras.
Artículo 12. Actuación de las Entidades Urbanísticas Certificadoras y los Colegios Profesionales.
Artículo 13. Ámbitos de colaboración y actuación.
Artículo 14. Obligaciones de las entidades certificadoras colaboradoras.
Artículo 15. Régimen de incompatibilidades de las entidades certificadoras colaboradoras.
Artículo 16. El informe o certificado de las entidades certificadoras colaboradoras.
SECCIÓN 2ª. RÉGIMEN DE LOS CONVENIOS
Artículo 17. Convenios con personas públicas o privadas.
Artículo 18. Principios de actuación en los convenios.

TÍTULO I. Régimen del suelo (24)

CAPÍTULO I. **Clasificación del suelo.** 23
Artículo 19. Clases del suelo.
Artículo 20. Suelo urbano.
Artículo 21. Suelo rústico.

CAPÍTULO II. **Ordenación legal de directa aplicación.** 27
Artículo 22. Normas de aplicación directa

CAPÍTULO III. **Usos y actividades en suelo rústico.** 28
SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.
Artículo 23. Actuaciones en suelo rústico.
Artículo 24. Definición de asentamiento urbanístico.
Artículo 25. Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.
Artículo 26. Vinculación, adecuación y proporcionalidad de las actuaciones en suelo rústico.
SECCIÓN 2ª. ACTUACIONES ORDINARIAS EN SUELO RÚSTICO.
Artículo 27. Usos ordinarios.
Artículo 28. Actuaciones ordinarias vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.
Artículo 29. Edificaciones de uso residencial necesarias para el desarrollo de los usos ordinarios.
Artículo 30.Otras actuaciones ordinarias.

SECCIÓN 3ª. ACTUACIONES EXTRAORDINARIAS EN SUELO RÚSTICO.
Artículo 31. Actuaciones extraordinarias.
Artículo 32. Viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas.
Artículo 33. Procedimiento de autorización previa de las actuaciones extraordinarias.
Artículo 34. Duración de la cualificación de los terrenos para implantar una actuación extraordinaria.
Artículo 35. Reducción de la prestación compensatoria.
SECCIÓN 4ª. ACTUACIONES SOBRE EL HÁBITAT RURAL DISEMINADO.
Artículo 36. Actuaciones sobre el hábitat rural diseminado.
Artículo 37. Determinaciones para la ordenación del hábitat rural diseminado.
Artículo 38. Condiciones para la implantación de nuevas edificaciones.
Artículo 39. Usos admisibles en el hábitat rural diseminado.
Artículo 40. Actuaciones incompatibles en el hábitat rural diseminado.
Artículo 41. Actuaciones urbanísticas en el hábitat rural diseminado.
Artículo 42. La ejecución asistemática del hábitat rural diseminado.

TÍTULO II. Régimen de las actuaciones urbanísticas de transformación urbanística. (15)

CAPÍTULO I. **Principios generales.**..... 46
SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES
Artículo 43. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones urbanísticas.
Artículo 44. Delimitación de actuaciones de transformación urbanística
Artículo 45. Propuesta de delimitación de actuaciones de transformación urbanística.
Artículo 46. Procedimiento de aprobación de la propuesta de delimitación
SECCIÓN 2ª. DISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS EN LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y DE TRASFORMACIÓN URBANÍSTICA.
Artículo 47. Definiciones sobre aprovechamientos urbanísticos y las áreas de reparto.
Artículo 48. Distribución de los aprovechamientos urbanísticos en las actuaciones urbanísticas.
Artículo 49. Distribución de los aprovechamientos urbanísticos en las actuaciones de mejora urbana.
Artículo 50. Distribución de los aprovechamientos urbanísticos en las actuaciones de reforma interior.
Artículo 51. Distribución de los aprovechamientos urbanísticos en las actuaciones de nueva urbanización.

CAPÍTULO II. **Actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano.**..... 51
Artículo 52. Actuaciones de mejora urbana.
Artículo 53. Deberes de las actuaciones de mejora.
Artículo 54. Actuaciones de reforma interior.
Artículo 55. Deberes de las actuaciones de reforma interior.

CAPÍTULO III. **Actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico.**..... 55
Artículo 56. Actuaciones de nueva urbanización.
Artículo 57. Deberes de la promoción de las actuaciones de nueva urbanización.

TÍTULO III. La ordenación territorial (53)

CAPÍTULO I. **Principios y directrices generales.**..... 57
SECCIÓN 1ª. PRINCIPIOS DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL
Artículo 58. Instrumentos de ordenación territorial.
SECCIÓN 2ª. DETERMINACIONES PARA LA PROTECCIÓN DEL LITORAL
Artículo 59. Principios básicos para la ordenación del litoral.
SECCIÓN 3ª. DETERMINACIONES PARA LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE.
Artículo 60. Concepto de paisaje y criterios de integración paisajística.
Artículo 61. Catálogos de Paisaje

CAPÍTULO II. **Los instrumentos de ordenación territorial.**..... 61
SECCIÓN 1ª. EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA
Artículo 62. Contenido.
SECCIÓN 2ª. LOS PLANES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ÁMBITO SUBREGIONAL
Artículo 63. Contenido y documentación
SECCIÓN 3ª. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y GESTIÓN TERRITORIAL
Artículo 64. Instrumentos de desarrollo y ejecución.

Artículo 65. Objetivos de la gestión territorial.
Artículo 66. Programas coordinados para la gestión territorial.

CAPÍTULO III. **Planes y actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio.**..... 66
SECCIÓN 1ª. LOS PLANES CON INCIDENCIA EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Artículo 67. Planes con incidencia en la ordenación del territorio.
Artículo 68. Elaboración y tramitación.
SECCIÓN 2ª. DE LAS ACTUACIONES DE INTERÉS AUTONÓMICO.
Artículo 69. Declaración de Interés Autonómico
Artículo 70. Proyecto de actuación autonómico.

TÍTULO IV. La ordenación urbanística (54)

CAPÍTULO I. **La ordenación urbanística.**..... 71
SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES
Artículo 71. La ordenación urbanística.
Artículo 72. La ordenación urbanística general.
Artículo 73. La ordenación urbanística detallada
Artículo 74. Instrumentos de ordenación urbanística y complementarios.
Artículo 75. Criterios para la ordenación urbanística
Artículo 76. Reservas y estándares dotacionales.
SECCIÓN 2.ª INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA GENERAL
Artículo 77. El Plan General de Ordenación Municipal.
Artículo 78. El Plan de Ordenación Intermunicipal.
Artículo 79. El Plan Básico de Ordenación Municipal.
SECCIÓN 3.ª LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA
Artículo 80. Los Planes de Ordenación Urbana.
Artículo 81. Los Planes Parciales de Ordenación.
Artículo 82. Los Planes de Reforma Interior.
Artículo 83. Los Estudios de Ordenación.
Artículo 84. Los Planes Especiales.
SECCIÓN 4.ª LOS INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS
Artículo 85. Los Estudios de Detalle.
Artículo 86. Los Catálogos.
Artículo 87. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización.
Artículo 88. Las Normas Directoras.

CAPÍTULO II. **Tramitación del procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística.**..... 96
SECCIÓN 1ª . COMPETENCIAS Y ÓRGANOS DE COLABORACIÓN
Artículo 89. Competencias en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística.
Artículo 90. Informe de la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.
Artículo 91. Instrumentos de colaboración interadministrativas.
Articulo 92. Mesas de trabajo para el impulso de la tramitación.
Artículo 93. Comisiones Provinciales de Coordinación Urbanística.
SECCIÓN 2ª . TRÁMITES COMUNES EN LA TRAMITACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
Artículo 94. Trámite de Información Pública.
Artículo 95. Régimen de los Informes.
SECCIÓN 3ª . ACTOS PREPARATORIOS EN LA TRAMITACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
Artículo 96. Consultas públicas.
Artículo 97. Solicitud de información sectorial.
Artículo 98. Avance y elaboración técnica de instrumentos de ordenación urbanística.
SECCIÓN 4ª.- TRAMITACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA SUJETOS A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA
Artículo 99. Instrumentos de Ordenación Urbanística sometidos a Evaluación Ambiental Estratégica.
Artículo 100. Inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria.
Artículo 101. Estudio Ambiental Estratégico y versión preliminar del instrumento de ordenación urbanística.
Artículo 102. Aprobación inicial del Instrumento de Ordenación Urbanística.
Artículo 103. Petición de Informes Sectoriales y Consultas.
Artículo 104. Nuevos trámites de información pública e informes sectoriales.

Artículo 105. Ratificación de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.
Artículo 106. Aprobación definitiva en procedimientos iniciados de oficio.
Artículo 107. Tramitación de los Instrumentos de Ordenación Urbanística no sujetos al procedimiento de evaluación ambiental estratégica.
SECCIÓN 5ª. PROCEDIMIENTOS DE APROBACIÓN DE PLANES ESPECIALES Y DE INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
Artículo 108. Tramitación de los Planes Especiales de la ordenación urbanística.
Artículo 109. Tramitación de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística.
Artículo 110. Tramitación de los Estudios de Detalle.
Artículo 111. Tramitación de los Catálogos Urbanísticos.
Artículo 112. Tramitación de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.
Artículo 113. Tramitación de las Normas directoras para la Ordenación Urbanística.
SECCIÓN 6ª. ESPECIALIDADES DE TRAMITACIÓN EN PROCEDIMIENTOS DE APROBACIÓN DE INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
Artículo 114. Tramitación de urgencia en los procedimientos de aprobación de ordenación urbanística.
Artículo 115. Tramitación a iniciativa privada.
Artículo 116. Tramitación simultánea de instrumentos de ordenación urbanística.
Artículo 117. Tramitación del instrumento de instrumento de ordenación tras la pérdida de vigencia de la declaración ambiental estratégica.
SECCIÓN 7ª. PUBLICACIÓN Y ENTRADA EN VIGOR
Artículo 118. Publicación.
Artículo 119. Efectos de la entrada en vigor.
SECCIÓN 8ª. INNOVACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
Artículo 120. Innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.
Artículo 121. Reglas particulares de ordenación de las innovaciones.
Artículo 122. Revisión de los instrumentos de ordenación urbanística.
Artículo 123. Modificación de los instrumentos de ordenación urbanística.
Artículo 124. Textos refundidos.

TÍTULO V. La ejecución urbanística (176)

CAPÍTULO I. **Disposiciones generales.**..... 116
SECCIÓN 1.ª DEFINICIONES Y CRITERIOS GENERALES
Artículo 125. La ejecución urbanística. Alcance y principios.
Artículo 126. Modalidades de la ejecución urbanística.
Artículo 127. Presupuestos de la actividad de ejecución.
SECCIÓN 2ª SUJETOS DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN
Subsección 1.ª Actuación Pública en la ejecución
Artículo 128. Gestión Pública.
Artículo 129. Gerencias Urbanísticas.
Artículo 130. Convenios interadministrativos de colaboración
Artículo 131. Consorcios Urbanísticos.
Artículo 132. Sociedad de capital mixto.
Artículo 133. Delegación intersubjetiva de competencias.
Subsección 2.ª Colaboración público-privada
Artículo 134. Personas propietarias.
Artículo 135. Entidades colaboradoras.
Artículo 136. Agente urbanizador y edificador.
Artículo 137. Empresa urbanizadora y empresa constructora
Artículo 138. Convenios urbanísticos de ejecución.

CAPÍTULO II. **Instrumentos y técnicas de ejecución.**..... 122
SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES
Artículo 139. Equidistribución de cargas y beneficios en las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística.
Artículo 140. Instrumentos y técnicas de ejecución.
SECCIÓN 2.ª PARCELACIÓN
Artículo 141. Autorización de las parcelaciones.
Artículo 142. Indivisibilidad de fincas, unidades aptas para la edificación.
Artículo 143. Régimen de las parcelaciones urbanísticas.
SECCIÓN 3ª REPARCELACIÓN

Subsección 1.ª Disposiciones generales
Artículo 144. Objeto de la Reparcelación.
Artículo 145. Reparcelación voluntaria y reparcelación forzosa.
Artículo 146. Reparcelación económica.
Artículo 147. Normalización de fincas.
Artículo 148. Supuestos en que es innecesaria la reparcelación.
Subsección 2.ª Criterios para la reparcelación
Artículo 149. Criterios de la reparcelación.
Artículo 150. Régimen de los bienes de dominio público.
Artículo 151. Titulares e interesados. Acreditación de titularidad y superficie.
Subsección 3.ª Contenido de los proyectos de reparcelación
Artículo 152. Contenido del proyecto de reparcelación.
Artículo 153. Memoria del proyecto de reparcelación.
Artículo 154. Descripción de las parcelas de origen.
Artículo 155. Indemnizaciones.
Artículo 156. Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes.
Artículo 157. Cuenta de liquidación provisional.
Artículo 158. Planos del proyecto de reparcelación.
Subsección 4.ª Inicio del expediente de reparcelación y procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación
Artículo 159. Iniciación del expediente de reparcelación.
Artículo 160. Tramitación del proyecto de reparcelación.
Artículo 161. Aprobación del proyecto de reparcelación.
Artículo 162. Formalización e inscripción.
Artículo 163. Tramitación y aprobación del proyecto de reparcelación voluntaria.
Artículo 164. Operaciones jurídicas complementarias y modificaciones al proyecto de reparcelación.
Subsección 5.ª *Efectos de la Aprobación*
Artículo 165. Efectos jurídicos reales de la aprobación del proyecto de la reparcelación.
Artículo 166. Efectos económicos de la aprobación de la reparcelación.
Subsección 6.ª Liquidación parcial por fases de urbanización
Artículo 167. Concentración de la carga urbanística en otras parcelas resultantes tras la recepción parcial de las obras de urbanización.
Artículo 168. Cancelación de la carga urbanística y constitución de garantías alternativas tras la recepción parcial de las obras de urbanización.
Subsección 6.ª Liquidación definitiva
Artículo 169. Cuenta de liquidación definitiva.
Artículo 170. Exenciones fiscales de las transmisiones en el seno de la reparcelación urbanística.
SECCIÓN 4ª PROYECTO DE DISTRIBUCIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN
Artículo 171. Proyecto de distribución de cargas.
SECCIÓN 5ª EJECUCIÓN MEDIANTE RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.
Artículo 172. Ejecución mediante régimen de propiedad horizontal.
SECCIÓN 6.ª OTRAS TÉCNICAS DE EJECUCIÓN
Artículo 173. Reservas de Aprovechamiento.
Artículo 174. Procedimiento de aprobación de las reservas de aprovechamiento.
Artículo 175. Transferencias de aprovechamiento
Artículo 176. Procedimiento de aprobación de las transferencias de aprovechamiento.
Artículo 177. Transmisión de excesos de aprovechamiento.
Artículo 178. Las compensaciones monetarias sustitutivas.
Artículo 179. Registro municipal de aprovechamientos.

CAPÍTULO III. **La ejecución mediante gestión indirecta.**..... 149
SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES
Artículo 180. Agente urbanizador.
SECCIÓN 2.ª PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DEL AGENTE URBANIZADOR
Artículo 181. Inicio del procedimiento de concesión a iniciativa de la Administración actuante.
Artículo 182. Contenido de los pliegos para la selección de agente urbanizador.
Artículo 183. Inicio del procedimiento de concesión a iniciativa de agente urbanizador.
Artículo 184. Información pública, audiencia y presentación de alternativas.
Artículo 185. Adjudicación y formalización de la concesión.
Artículo 186. Prerrogativas y facultades del agente urbanizador.
Artículo 187. Participación y otros derechos de las personas propietarias.
SECCIÓN 3.ª LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS MEDIANTE GESTIÓN INDIRECTA

Artículo 188. Contratación de las obras de urbanización.
Artículo 189. Acta de replanteo.
Artículo 190. Relaciones entre el urbanizador y las personas propietarias. Formas de retribución.
SECCIÓN 4.ª TERMINACIÓN DE LA EJECUCIÓN
Artículo 191. Causas de resolución de la adjudicación de la concesión.
Artículo 192. Compensación al agente urbanizador.

CAPÍTULO IV. **La ejecución de la urbanización.**..... 158
SECCIÓN 1.ª ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN
Subsección 1.ª Disposiciones generales
Artículo 193. Clases de obras de urbanización.
Artículo 194. Gastos de urbanización.
Artículo 195. Derechos de realojo y retorno
Subsección 2.ª El proyecto de urbanización
Artículo 196. Proyecto de urbanización. Contenido y documentación.
Artículo 197. Procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización.
Subsección 3.ª Obras ordinarias de urbanización
Artículo 198. Proyecto de obras ordinarias de urbanización.
Subsección 4.ª Obras de urbanización complementarias
Artículo 199. Obras de urbanización complementarias a la edificación.
SECCIÓN 2.ª EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN
Artículo 200. Ejecución de la urbanización.
Artículo 201. Garantía de urbanización.
Artículo 202. Pago en terrenos de las gastos de urbanización.
SECCIÓN 3.ª RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN
Artículo 203. Procedimiento de recepción de las obras de urbanización.
Artículo 204. Acta de recepción.
Artículo 205. Efectos de la recepción de las obras de urbanización.
SECCIÓN 4.ª CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
Artículo 206. Deber de conservación de las obras de urbanización.
Artículo 207. Entidades urbanísticas de conservación de la urbanización.
Artículo 208. Constitución de las entidades urbanísticas de conservación de la urbanización.
Artículo 209. Participación de las personas propietarias.

CAPÍTULO V. **Tramitación coordinada de los instrumentos de ordenación urbanística y de las actuaciones de ejecución**.....169
Artículo 210. Tramitación coordinada de los instrumentos de ordenación urbanística y de ejecución.
Artículo 211.Urbanización y edificación simultánea.

CAPÍTULO VI. **La ejecución de las actuaciones sistemáticas.**..... 171
SECCIÓN 1.ª CRITERIOS GENERALES
Artículo 212. Unidades de Ejecución.
Artículo 213. Requisitos y criterios para la delimitación de las unidades de ejecución.
Artículo 214. Procedimiento de delimitación de las unidades de ejecución.
Artículo 215. Efectos de la inclusión de terrenos en unidad de ejecución.
Artículo 216. Elección del sistema de actuación.
Artículo 217. Sustitución del sistema de actuación.
SECCIÓN 2.ª EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN
Subsección 1.ª Disposiciones generales
Artículo 218. Características del sistema de actuación de compensación.
Artículo 219. Modalidades del sistema de compensación.
Subsección 2.ª Modalidad suscrita por la totalidad de personas propietarias
Artículo 220. Iniciativa y establecimiento del sistema.
Subsección 3.ª Modalidad básica o simplificada
Artículo 221. Formalización de la iniciativa.
Artículo 222. Bases de actuación.
Artículo 223. Procedimiento para establecimiento del sistema.
Artículo 224. Efectos del establecimiento del sistema de actuación por compensación mediante el procedimiento simplificado.
Subsección 4.ª Modalidad de junta de compensación.
Artículo 225. Formalización de la iniciativa.

Artículo 226. Estatutos y bases de actuación.
Artículo 227. Procedimiento para establecimiento del sistema.
Artículo 228. La Junta de Compensación.
Artículo 229. Criterios y requisitos específicos para la reparcelación.
Artículo 230. Aprobación del proyecto de reparcelación por la Junta de Compensación.
Subsección 5.ª Sustitución del sistema de compensación.
Artículo 231. Sustitución del sistema o modalidad de compensación por incumplimiento de los plazos.
Artículo 232. Procedimiento para la declaración de incumplimiento de plazos.
Artículo 233. Efectos de la declaración de incumplimiento de plazos.
SECCIÓN 3.ª EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN
Artículo 234. Características del sistema de actuación por expropiación.
Artículo 235. Relación de propietarios y descripción de bienes y derechos.
Artículo 236. Formas de gestión del sistema de expropiación.
Artículo 237. Carácter indelegable de las funciones de autoridad.
SECCIÓN 4.ª EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN
Artículo 238. Características del sistema de actuación por cooperación.
Artículo 239. Entidad urbanística de cooperación.
Artículo 240. Pago de los gastos de urbanización por las personas propietarias.
Artículo 241. Pago en metálico mediante cuotas de urbanización.
Artículo 242. Pago en especie mediante cesión de terrenos edificables.
Artículo 243. Disposición de los bienes y derechos en el sistema de actuación por cooperación.
Artículo 244. Pago en especie a la empresa constructora de las obras de urbanización.
Artículo 245. Liquidación de la actuación.

CAPÍTULO VII. **La ejecución de las actuaciones asistemáticas.** 191
SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES
Artículo 246. Supuestos de ejecución asistemática en actuaciones en suelo urbano.
Artículo 247. Delimitación del ámbito de actuación sujeto a ejecución asistemática.
Artículo 248. Cuota de urbanización en actuaciones asistemáticas.
Artículo 249. Contribuciones especiales.
SECCIÓN 2.ª ENTIDAD DE URBANIZACIÓN
Artículo 250. Entidad de Urbanización.
Artículo 251. Estatutos de la Entidad de Urbanización.
Artículo 252. Objeto del proyecto de distribución de cargas de urbanización.
Artículo 253. Contenido del proyecto de distribución de cargas de urbanización.
Artículo 254. Procedimiento de aprobación del proyecto de distribución de cargas de urbanización.
Artículo 255. Efectos de la aprobación del proyecto de distribución de cargas de urbanización.
Artículo 256. Distribución de cargas y cumplimiento del deber de cesión de sistemas locales y generales en el seno de la división horizontal o el complejo inmobiliario.
Artículo 257. Liquidación de la actuación.

CAPÍTULO VIII. **La obtención y ejecución de sistemas generales y locales.** 198
Artículo 258. Formas de obtención del suelo destinado a sistemas generales y locales.
Artículo 259. Sustitución de las cesiones de sistemas generales y locales.
Artículo 260. Reglas del procedimiento de ocupación directa.
Artículo 261. Formas de ejecución material de sistemas generales y locales.
Artículo 262. Mecanismos de participación en la ejecución material de sistemas generales y locales comunes a distintos ámbitos.
Artículo 263. Procedimiento de colaboración y cooperación para la ejecución de sistemas generales y locales.

CAPÍTULO IX. **Las áreas de gestión integrada.** 202
SECCIÓN 1ª NORMAS GENERALES DE LAS ÁREAS DE GESTIÓN INTEGRADA
Artículo 264. Concepto y naturaleza instrumental.
Artículo 265. Supuestos de establecimiento de áreas de gestión integrada.
Artículo 266. Efectos de la delimitación de áreas de gestión integrada.
Artículo 267. Medidas de fomento de actuaciones privadas de rehabilitación o implantación de determinados usos.
Artículo 268. La ejecución en las áreas de gestión integrada.
Artículo 269. Instrumentos aptos para la delimitación de áreas de gestión integrada.
SECCIÓN 2.ª ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA CONSORCIAL DEL ÁREA DE GESTIÓN INTEGRADA
Artículo 270. Organización consorcial de las áreas de gestión integrada.
Artículo 271. Naturaleza y régimen jurídico del consorcio del área de gestión integrada.

Artículo 272. Régimen presupuestario, de contabilidad, control económico-financiero y patrimonial.
Artículo 273. Constitución y extinción de la organización consorcial.
Artículo 274. Estatutos del consorcio.
Artículo 275. Régimen de personal.
Artículo 276. Miembros del consorcio y participación de particulares.
Artículo 277. Modalidades de organización del consorcio.
SECCIÓN 3.ª RÉGIMEN FUNCIONAL DE LA ORGANIZACIÓN CONSORCIAL DEL ÁREA DE GESTIÓN INTEGRADA.
Artículo 278. Competencias de la organización administrativa consorcial
Artículo 279. Funciones autorizatorias de la organización administrativa del área de gestión integrada.
Artículo 280. Competencias del organismo autónomo gerencial.
SECCIÓN 4.ª RÉGIMEN FINANCIERO DEL ÁREA DE GESTIÓN INTEGRADA
Artículo 281. Recursos financieros.
Artículo 282. Competencias de carácter financiero.
SECCIÓN 5.ª OPERACIONES DE REGENERACIÓN URBANA INTEGRAL A TRAVÉS DE ÁREAS DE GESTIÓN INTEGRADA
Artículo 283. Contenido y Efectos del Plan Especial Regeneración Urbana Integral.
Artículo 284. Organización administrativa consorcial de las áreas de regeneración urbana integral.
Artículo 285. Régimen supletorio para la gestión del área de rehabilitación integral.

CAPÍTULO X. **La expropiación forzosa por razón de urbanismo.**..... 210
Artículo 286. Procedimientos expropiatorios por razón de urbanismo.
Artículo 287. Procedimiento de la tasación conjunta.
Artículo 288. Procedimiento de tasación individual.
Artículo 289. Ocupación y constancia en el Registro de la Propiedad y en el Catastro. Adquisición libre de cargas.

CAPÍTULO XI. **Instrumentos de intervención en el mercado de suelo.**..... 213
SECCIÓN 1ª LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO.
Artículo 290. Registro de los patrimonios públicos de suelo.
Artículo 291. Forma y efectos de la constancia en el Registro de la Propiedad de las limitaciones en bienes integrantes del Patrimonio Público de Suelo.
Artículo 292. Gestión de los Patrimonios Públicos de Suelo.
Artículo 293. Controles en el destino y disposición de recursos procedentes de los Patrimonios Públicos de Suelo.
Artículo 294. Delimitación de reservas de terrenos para constitución o ampliación de Patrimonios Públicos de Suelo.
Artículo 295. Incorporación al proceso urbanizador de los terrenos objeto de reserva para los Patrimonios Públicos de Suelo.
SECCIÓN 2ª DERECHOS DE SUPERFICIE Y DE TANTEO Y RETRACTO.
Subsección 1.ª Derecho de superficie.
Artículo 296. Derecho real de superficie como instrumento de intervención en el mercado inmobiliario.
Artículo 297. Régimen jurídico del derecho de superficie.
Subsección 2.ª Derecho de tanteo y retracto.
Artículo 298. Procedimiento para la delimitación de áreas.
Artículo 299. Notificación de transmisión de bienes sujetos a derecho de tanteo y retracto.
Artículo 300. Integración en el sistema de información territorial y urbanística de bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto.

TÍTULO VI. La actividad de edificación (60)

CAPÍTULO I. **La ejecución de las obras de edificación.**..... 220
SECCIÓN 1ª ACTUACIONES EDIFICATORIAS.
Artículo 301. Actuaciones edificatorias.
Artículo 302. Actuaciones edificatorias en suelo urbano.
Artículo 303. Ejercicio de la facultad de edificar en suelo sometido a actuaciones de transformación.
Artículo 304. Actuaciones edificatorias en suelo rústico.
Artículo 305. Usos y obras de carácter provisional.
SECCIÓN 2ª INCUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DE EDIFICACIÓN.
Artículo 306. Declaración de incumplimiento del deber de edificación.
Artículo 307. Efectos de la declaración del incumplimiento del deber de edificación.

CAPÍTULO II. **Medios de intervención administrativa sobre la actividad de edificación.**..... 224
SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES.
Artículo 308. Concepto y normas generales de las licencias.
Artículo 309. Concepto y normas generales de las declaraciones responsables y comunicaciones previas.

SECCIÓN 2.ª LICENCIAS URBANÍSTICAS, DECLARACIONES RESPONSABLES Y COMUNICACIONES PREVIAS.
Artículo 310. Actos sujetos a licencia urbanística municipal.
Artículo 311. Objeto y alcance de la licencia urbanística.
Artículo 312. Tipología de licencias urbanísticas.
Artículo 313. Actos no sujetos a licencia urbanística municipal.
Artículo 314. Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa.
Artículo 315. Actos sujetos a comunicación previa.
Artículo 316. Declaraciones responsables y licencias por fases y parciales.
Artículo 317. Actos promovidos por Administraciones Públicas.
SECCIÓN 3.ª PROCEDIMIENTO DE OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.
Artículo 318. Competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas.
Artículo 319. Normas generales sobre el procedimiento.
Artículo 320. Inicio del procedimiento.
Artículo 321. Visado.
Artículo 322. Subsanación y reiteración de solicitudes.
Artículo 323. Informes técnico y jurídico.
Artículo 324. Resolución.
Artículo 325. Plazo de resolución.
SECCIÓN 4.ª RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS MEDIOS DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA.
Artículo 326. Causas de nulidad de los títulos administrativos.
Artículo 327. Medios de intervención disconformes con la nueva ordenación urbanística.
Artículo 328. Eficacia temporal y caducidad de las licencias.
Artículo 329. Eficacia temporal y caducidad de las declaraciones responsables.
Artículo 330. Transmisión de los medios de intervención administrativa.
Artículo 331. Ejecución de obras de edificación.
Artículo 332. De las modificaciones durante la ejecución de las obras.
SECCIÓN 5 .ª LAS MEDIDAS DE GARANTÍA Y PUBLICIDAD DE LA OBSERVANCIA DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.
Artículo 333. Acceso a los servicios por las empresas suministradoras.
Artículo 334. Información y publicidad en obras.
Artículo 335. Requisitos para la formalización e inscripción de los actos de edificación.

CAPÍTULO III. **La conservación y rehabilitación de las edificaciones.**..... 243
SECCIÓN 1ª DISPOSICIONES GENERALES.
Artículo 336. Deber de conservación y rehabilitación.
Artículo 337. Sujetos legitimados.
SECCIÓN 2ª ÁMBITOS DE ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN Y CONSERVACIÓN EDIFICATORIA.
Artículo 338. La ejecución de las actuaciones de rehabilitación y conservación.
Artículo 339. Proyecto de distribución de cargas de conservación.
Artículo 340. Liquidación de la actuación.
SECCIÓN 3ª ÓRDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE CONSERVACIÓN Y MEJORA.
Artículo 341. Órdenes de ejecución de obras de conservación, mejora y rehabilitación.
Artículo 342. Procedimiento para dictar órdenes de ejecución.
Artículo 343. Incumplimiento de las órdenes de ejecución.
SECCIÓN 4ª LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES.
Artículo 344. Inspección técnica de construcciones y edificaciones.
Artículo 345. Sujetos obligados.
Artículo 346 Técnicos competentes y normativa aplicable.
Artículo 347. El Informe de inspección técnica de construcciones y edificaciones.
Artículo 348. Registro de inspección técnica de construcciones y edificaciones.
SECCIÓN 5ª SITUACIÓN LEGAL DE RUINA URBANÍSTICA.
Artículo 349. Situación legal de ruina urbanística.
Artículo 350. Procedimiento de declaración de situación legal de ruina urbanística.
Artículo 351. Efectos de la declaración de situación legal de ruina urbanística.
Artículo 352. Ruina física inminente.

CAPÍTULO IV. **La ejecución por sustitución por incumplimiento de los deberes de edificación, rehabilitación y conservación.**..... 251
SECCIÓN 1ª DISPOSICIONES GENERALES.
Artículo 353. La ejecución por sustitución.
SECCIÓN 2ª EJECUCIÓN SUBSIDIARIA.

Artículo 354. Procedimiento para la ejecución subsidiaria por la Administración.
Artículo 355. Ejecución subsidiaria mediante gestión indirecta.
Artículo 356. Adjudicación de la ejecución subsidiaria y formalización
SECCIÓN 3ª LA EJECUCIÓN POR SUSTITUCIÓN MEDIANTE VENTA FORZOSA.
Artículo 357. Ejecución por sustitución mediante venta forzosa.
Artículo 358. Procedimiento para la ejecución por sustitución mediante venta forzosa.
SECCIÓN 4ª CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN E INCUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE EJECUCIÓN POR SUSTITUCIÓN.
Artículo 359. Criterios de adjudicación de la ejecución por sustitución.
Artículo 360. Incumplimiento del adjudicatario de la ejecución por sustitución.

TÍTULO VII. La Disciplina territorial y urbanística (70)

CAPÍTULO I. **Potestades administrativas.**..... 256
SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES
Artículo 361. Potestades públicas.
Artículo 362. Cumplimiento de la legalidad territorial y urbanística.
SECCIÓN 2.ª PRINCIPIOS Y REGLAS DE LA DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA
Artículo 363. Principios de la disciplina territorial y urbanística.
Artículo 364. Carácter real de las medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística.

CAPÍTULO II. **La potestad inspectora.**..... 257
SECCIÓN 1.ª LA INSPECCIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA
Artículo 365. Naturaleza de la inspección.
Artículo 366. Planes Municipales de Inspección Urbanística.
Artículo 367.Plan General de Inspección Territorial y Urbanística.
Artículo 368. Funciones de la inspección.
Artículo 369. Inspección Autonómica.
SECCIÓN 2.ª LA ACTUACIÓN INSPECTORA
Artículo 370. Facultades y deberes del personal inspector.
Artículo 371. Visitas de inspección.
Artículo 372. Actas de inspección.
Artículo 373. Contenido de las Actas de inspección.
Artículo 374. Formalización.

CAPÍTULO III. **Restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística.**..... 263
SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES
Artículo 375. Información y actuaciones previas.
Artículo 376. Deber de iniciación del procedimiento de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística.
Artículo 377. Reglas generales de procedimiento.
Artículo 378. Determinación de la finalización de las obras o establecimiento de la existencia de actos de mero uso del suelo.
Artículo 379. Ejecución forzosa.

SECCIÓN 2.ª RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD ANTE ACTUACIONES SIN TÍTULO PRECEPTIVO O CONTRAVINIENDO SUS CONDICIONES
Artículo 380. Restablecimiento de la legalidad ante actuaciones sin título preceptivo o contraviniéndolo.
Artículo 381. Legalización.
Artículo 382.Medidas de adecuación a la realidad física alterada.
Artículo 383. Procedimiento para restablecer la legalidad territorial y urbanística.
Artículo 384. Medidas provisionales.
Artículo 385. Procedimiento de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística ante actuaciones sin título habilitante.
Artículo 386. Plazo para restablecer la legalidad territorial y urbanística.
Artículo 387. Ejecución forzosa de las medidas provisionales de adecuación de la realidad a la ordenación territorial y urbanística.
Artículo 388. Ejecución de las medidas de adecuación de la realidad a la ordenación territorial y urbanística.
Artículo 389. Imposibilidad de ejecución.
Artículo 390. Cumplimiento por equivalencia.
Artículo 391. Causas de imposibilidad material o legal.

SECCIÓN 3.ª RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD FRENTE A ACTUACIONES CON TÍTULO ADMINISTRATIVO ILEGAL Y ANTE ACTUACIONES SUJETAS A DECLARACIÓN RESPONSABLE O COMUNICACIÓN PREVIA
Artículo 392. Restablecimiento de la legalidad frente a actuaciones con título habilitante ilegal.
Artículo 393. Restablecimiento de la legalidad ante actuaciones sometidas a declaración responsable o comunicación previa.
Artículo 394. Procedimiento de restablecimiento de la legalidad ante actuaciones sometidas a declaración responsable o comunicación previa.
SECCIÓN 4.ª COMPETENCIA
Artículo 395. Competencias de los Municipios y de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
Artículo 396. Competencias de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de protección de la ordenación territorial y urbanística.
Artículo 397. Actuaciones sin título administrativo o presupuesto habilitante que legitiman la intervención sustitutiva de la Comunidad Autónoma.
SECCIÓN 5.ª DISPOSICIONES COMUNES
Artículo 398. Coordinación y colaboración con el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO IV. **Régimen Sancionador.**..... 282
SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES
Artículo 399. Principio de legalidad, requisitos de infracciones y sanciones y consecuencias legales.
Artículo 400. Anulación del acto o actos administrativos habilitantes como presupuesto de la exigencia de responsabilidad.
Artículo 401. Consecuencias legales de las infracciones territoriales y urbanísticas.
Artículo 402. Procedimientos de restablecimiento y sancionador.
SECCIÓN 2.ª LAS INFRACCIONES TERRITORIALES Y URBANÍSTICAS
Artículo 403. Clases de infracciones urbanísticas.
Artículo 404. Clases de infracciones contra la ordenación del territorio.
SECCIÓN 3.ª SANCIONES Y REGLAS PARA LA APLICACIÓN DE LAS SANCIONES Y LA EXIGENCIA DE LA RESPONSABILIDAD
Artículo 405. Multas.
Artículo 406. Reglas complementarias para la determinación de las sanciones y de las multas coercitivas.
Artículo 407. Sanciones accesorias.
Artículo 408. Determinación de las medidas sancionadoras accesorias.
Artículo 409. Graduación de las sanciones.
Artículo 410. Criterios y reglas de graduación de las sanciones.
Artículo 411. Circunstancias agravantes.
Artículo 412. Circunstancias atenuantes.
Artículo 413. Circunstancias mixtas.
Artículo 414. Compatibilidad de las sanciones.
Artículo 415. Decomiso de las ganancias provenientes de la infracción.
Artículo 416. Criterios estimativos para el cálculo del decomiso de las ganancias.
Artículo 417. Concurso de normas punitivas y de infracciones.
SECCIÓN 4.ª LAS PERSONAS RESPONSABLES
Artículo 418. Responsables de las infracciones.
Artículo 419. Carácter independiente de las multas.
Artículo 420. Muerte o extinción de los responsables.
SECCIÓN 5.ª LA PRESCRIPCIÓN DE INFRACCIONES Y DE SANCIONES
Artículo 421. Prescripción de las infracciones.
Artículo 422. Inicio de procedimiento de restablecimiento de la legalidad territorial o urbanística y prescripción de la infracción.
Artículo 423. Prescripción de las sanciones.
SECCIÓN 6.ª EL PROCEDIMIENTO Y LA COMPETENCIA
Artículo 424. Procedimiento sancionador.
Artículo 425. Imposición de la sanción y reposición de la realidad física alterada.
Artículo 426. Infracciones constitutivas de delito.
Artículo 427. Procedimiento complementario de resarcimiento.
Artículo 428. Competencias sancionadoras.
Artículo 429. Destino de las multas.
Artículo 430. Reducción de sanciones por reconocimiento de responsabilidad o cumplimiento de la resolución.

TÍTULO VIII. Medidas de adecuación ambiental y territorial de edificaciones irregulares. (15)

CAPÍTULO I. **Régimen de las edificaciones irregulares en situación de asimilado a fuera de ordenación.**..... 300
Artículo 431. Situación de asimilado a fuera de ordenación.

Artículo 432. Requisitos para el reconocimiento.
Artículo 433. Documentación técnica que acredita los requisitos.
Artículo 434. Condiciones mínimas de seguridad y salubridad.
Artículo 435. Inicio e instrucción del procedimiento.
Artículo 436. Resolución del procedimiento.
Artículo 437. Efectos de la declaración de asimilado a fuera de ordenación.

CAPÍTULO II . **Adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares.**..... 304
Artículo 438. Plan Especial de adecuación ambiental y territorial.
Artículo 439. Contenido del Plan Especial.
Artículo 440. Determinaciones del Plan Especial.
Artículo 441. Efectos de la aprobación del Plan Especial.
Artículo 442. La ejecución del Plan Especial.

CAPÍTULO III. **Incorporación de edificaciones irregulares a la ordenación urbanística.**..... 307
Artículo 443. Régimen general de incorporación a la ordenación urbanística de edificaciones irregulares
Artículo 444. Incorporación de agrupaciones de edificaciones irregulares.
Artículo 445. La ejecución en los ámbitos de agrupaciones de edificaciones irregulares incorporados a la ordenación.

TÍTULO IX. Régimen del Hábitat Troglodítico (12)

CAPÍTULO I. **Disposiciones Generales.**..... 309
Artículo 446. Régimen general del hábitat troglodítico.
Artículo 447. Definiciones.
Artículo 448. Municipio troglodítico de Andalucía.
Artículo 449. Normas de aplicación directa a las cuevas.

CAPÍTULO II. **Régimen del suelo.**..... 310
Artículo 450. Clasificación del suelo.
Artículo 451. Régimen urbanístico de la propiedad del suelo de las cuevas.

CAPÍTULO III. **La ordenación y ejecución urbanística del hábitat troglodítico en suelo urbano.**..... 311
Artículo 452. Directrices para la ordenación urbanística.
Artículo 453. Instrumentos para la ordenación urbanística.
Artículo 454. Determinaciones de la ordenación detallada en suelo urbano.
Artículo 455. La ejecución urbanística en suelo urbano.
Artículo 456. El deber de conservación de las cuevas.

CAPÍTULO IV. **Régimen de las cuevas irregulares.**..... 312
Artículo 457. Régimen complementario de las cuevas irregulares.

Disposición adicional primera. Coeficiente aplicable para el cálculo de los habitantes por vivienda.
Disposición adicional segunda. Registro de las entidades urbanísticas certificadoras de Andalucía.
Disposición adicional tercera. Referencias del personal inspector en la Inspección Autonómica

Disposición transitoria primera. Creación y entrada en funcionamiento de los registros municipales de entidades urbanísticas colaboradoras.
Disposición transitoria segunda. Plazo para realización del informe de inspección técnica de construcciones y edificaciones.
Disposición transitoria tercera. Procedimientos en tramitación en materia de disciplina territorial o urbanística y sobre la actividad de edificación.
Disposición transitoria cuarta. Actuaciones de transformación urbanística en ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable de instrumentos de planeamiento general vigentes a la entrada en vigor de la Ley.
Disposición transitoria quinta. Modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigente a la entrada en vigor de la Ley en suelo urbano.

Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Disposición final. Entrada en vigor.

PREÁMBULO

El Estatuto de Autonomía para Andalucía establece, en los apartados 3, 5 y 6 del artículo 56, que corresponde a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de urbanismo y de ordenación del territorio y del litoral. En ejercicio de esta atribución fue promulgada la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Uno de los objetivos de la Ley es configurar un marco normativo sencillo y actualizado en materia de ordenación del territorio y urbanismo compuesto por una sola norma legal, con el contenido propio de su rango normativo, y un desarrollo reglamentario posterior que complete la regulación en el marco de los fines y objetivos que la Ley establece.

La disposición final primera de la Ley habilita al Consejo de Gobierno para que, en el plazo de seis meses desde su aprobación, dicte por Decreto el reglamento para su desarrollo y ejecución, dejando a su criterio que el mismo pueda abordarse en una o varias disposiciones. Hasta la aprobación del desarrollo reglamentario previsto, la disposición transitoria séptima establece la aplicación supletoria del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, y del Real Decreto 32/1978, de 25 de agosto, por los que que se aprueban, respectivamente, los reglamentos de planeamiento y gestión de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, así como del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El objeto de este Reglamento, cuya necesidad y conveniencia se justifica en el mandato legal, es desarrollar, en todos sus aspectos, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, evitando con ello los desajustes entre la norma de rango legal y las disposiciones reglamentarias de aplicación supletoria que quedan desplazadas. No obstante, no agota la capacidad de regulación normativa en materia de ordenación del territorio y urbanismo que podrá completarse por la Comunidad Autónoma y por los municipios en el marco de sus respectivas competencias.

El reglamento se estructura en nueve títulos, además de un título preliminar, siguiendo la misma configuración que la Ley.

TITULO PRELIMINAR

Disposiciones Generales

CAPÍTULO I

Objeto y marco general de competencias

Artículo 1. *Objeto del Reglamento.*

1. El presente Reglamento tiene por objeto desarrollar la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, que regula la ordenación del territorio y el urbanismo en la Comunidad Autónoma. Se entenderán referidas a ella todas las remisiones que en este reglamento se hacen a la Ley, salvo que expresamente se indique otra cosa.
2. La ordenación territorial y urbanística se ajustará al marco de la Ley, a las normas autonómicas y locales que se dicten en su desarrollo, incluidos los correspondientes instrumentos de ordenación, a la

normativa estatal que resulte de aplicación y a las disposiciones, reglamentos y directivas europeas de obligado cumplimiento.

Artículo 2. *Competencias en materia de ordenación del territorio.*

1. La Comunidad Autónoma ostenta competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, conforme a lo dispuesto en el artículo 56.5 del Estatuto de Autonomía para Andalucía. Dicha competencia comprende la ordenación, ejecución y disciplina sobre aquellas actuaciones, usos y asentamientos existentes o futuros cuya incidencia trascienda del ámbito municipal por su objeto, magnitud, impacto regional o subregional o por su carácter estructurante y vertebrador del territorio.
2. Se considera que tienen incidencia supralocal las actuaciones que, reuniendo las características especificadas en el apartado anterior, afecten a:
   a) La configuración y estructura del sistema de asentamientos, ya sea mediante actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico, actuaciones en las agrupaciones de edificaciones irregulares sin cobertura de los instrumentos de ordenación, o mediante actos que puedan inducir a la formación de nuevos asentamientos o a la ampliación de los existentes de conformidad con lo previsto en el artículo 25 de este Reglamento.
   b) La estructura de la red de carreteras y de los sistemas de transporte ferroviario, portuario y aeroportuario, incluyendo tanto las nuevas infraestructuras como el cambio de la funcionalidad de las existentes.
   c) La red de centros de transportes de mercancías y de actividades logísticas del transporte.
   d) Las infraestructuras para el ciclo del agua: recursos hídricos para poblaciones y regadíos, aducción y depuración.
   e) Las infraestructuras para el tratamiento de residuos, la energía y las telecomunicaciones.
   f) Los equipamientos, espacios libres y servicios de interés supralocal.
   g) Los centros de actividades económicas.
   h) El uso y aprovechamiento de los recursos naturales básicos, incluido el suelo, y en especial cuando afecte a los suelos rústicos de especial protección por legislación sectorial, a los suelos preservados por los instrumentos de ordenación territorial previstos en la Ley, así como al espacio litoral conforme a lo dispuesto en este Reglamento. En todo caso, se considera que tienen incidencia supralocal aquellas actuaciones que conlleven una transformación del suelo rústico en una superficie superior a las cien (100) hectáreas.

Artículo 3. *Competencias en materia de urbanismo.*

Conforme al apartado 2 del artículo 2 de la Ley, las competencias en materia de urbanismo otorgadas a los municipios se desarrollarán en el marco de la ordenación territorial y sin perjuicio de las competencias que en materia de urbanismo corresponden a la Comunidad Autónoma de acuerdo con la Constitución y el artículo 56.3 del Estatuto de Autonomía.

CAPÍTULO II

La información territorial y urbanística

Artículo 4. *La información urbanística.*

1. La ciudadanía, las entidades representativas de los intereses de la ciudadanía y, en su caso, las entidades de participación ciudadana reguladas en la legislación en materia de participación ciudadana, tienen

derecho a ser informados por la Administración Pública competente sobre el régimen territorial y urbanístico aplicable y demás circunstancias territoriales y urbanísticas de un terreno, parcela, solar o edificio determinado.

Lo expuesto se entiende sin perjuicio del derecho de la ciudadanía a solicitar de la Administración competente información telemática o, en su defecto, cédula o informe escrito sobre su situación urbanística y los deberes y obligaciones a cuyo cumplimiento estén afectas sus fincas.

2. El ejercicio del derecho a la obtención de la cédula urbanística o documento informativo expedido por el Ayuntamiento se realizará, previa solicitud y abono de las tasas correspondientes, en su caso, conforme al contenido y procedimiento que se determine en las ordenanzas municipales, y en su defecto, conforme a las siguientes reglas:

   1.ª La cédula urbanística deberá indicar al menos:

   a) los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y de gestión aplicables, indicando las circunstancias particulares de revisión, modificación o suspensión de licencias que le afecten, así como si han sido objeto de impugnación en vía administrativa o jurisdiccional, y en su caso, si su ejecutividad ha sido suspendida.

   b) La clasificación del suelo y demás determinaciones urbanísticas significativas de ordenación general o detallada, en especial las referidas a su uso, aprovechamiento, urbanización y edificación.

   c) Si la parcela tiene condición de solar y en caso negativo, qué actuaciones urbanísticas son necesarias para alcanzarla.

   d) Otras determinaciones territoriales o urbanísticas significativas que condicionen el aprovechamiento y el uso del terreno, en especial las referidas a las posibilidades de urbanización y edificación, y en su caso, la incoación de expedientes de restablecimiento de la legalidad y las medidas de adecuación adoptadas.

   2.ª El Ayuntamiento debe remitir la cédula urbanística o documento informativo en el plazo no superior a un mes a contar desde que tenga entrada la solicitud en el registro electrónico municipal. Los Ayuntamientos adoptarán las medidas pertinentes para la tramitación y expedición de la cédula urbanística a través de su sede electrónica.

3. La certificación regulada en este apartado mantendrá su eficacia mientras sigan en vigor las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y gestión conforme a las cuales haya sido elaborada, y como máximo hasta seis meses a contar desde la fecha de su expedición.

4. La Administración Pública competente habilitará los medios y cauces necesarios para que el derecho de información pueda ejercerse por medios electrónicos, y facilitará y garantizará el acceso a los contenidos y documentos de los distintos procedimientos e instrumentos de ordenación en tramitación, a través de la publicación en su sede electrónica del instrumento de ordenación completo en cada una de las fases de tramitación. A efectos del ejercicio de este derecho y de sus límites, será de aplicación supletoria lo dispuesto en la legislación en materia de transparencia y acceso a la información pública y en la legislación sobre el procedimiento administrativo común.

   Las Administraciones públicas competentes para la aprobación de los instrumentos de ordenación deberán tener a disposición de la ciudadanía, a través de su sede electrónica, la versión consolidada y actualizada del instrumento de ordenación, que incorpore todas las modificaciones y adaptaciones que estén vigentes, con indicación de las determinaciones que se encuentran suspendidas, en su caso.

5. La información sobre el régimen territorial y urbanístico aplicable y demás circunstancias territoriales y urbanísticas de un terreno, parcela, solar o edificio determinado también podrá ser solicitada por las Notarías, con ocasión de la autorización de las escrituras públicas que afecten a la propiedad de la finca, ya sean parcelas o edificaciones, así como especialmente la información de su situación de fuera de ordenación o asimilada, de medidas de protección de la legalidad territorial o urbanística y de

restablecimiento del orden jurídico que pudieran alcanzarles. Dicha información, recibida con un plazo de diez días de antelación, será incluida por el titular de la Notaría autorizante en las correspondientes escrituras, informando de su contenido a las personas otorgantes. La Notaría remitirá a la Administración competente, para su debido conocimiento, copia simple en papel o soporte digital de las escrituras para las que hubieran solicitado y obtenido información urbanística, dentro de los diez días siguientes a su otorgamiento. Esta copia no generará gastos para la Administración.

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

Artículo 5. *El derecho de iniciativa e información.*

1. Las personas titulares del derecho de iniciativa en las actuaciones de transformación urbanística, respecto a un terreno o ámbito de planeamiento determinado, tienen derecho a consultar al Ayuntamiento sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística y de las obras a realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las infraestructuras y servicios técnicos y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación, conforme al contenido y procedimiento que se determine en las ordenanzas municipales.
2. El plazo máximo para contestar la consulta será de dos meses, salvo que las ordenanzas municipales prevean un plazo inferior. Del transcurso de este plazo sin contestación expresa no puede deducirse efecto favorable alguno respecto de los términos de la consulta.
3. La 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 ordenación.

   La alteración por la Administración de los criterios y las previsiones facilitados en la consulta dentro del plazo en el que ésta surta efectos, que deberá indicarse en la contestación, habrá de quedar suficientemente motivada, ello sin perjuicio del derecho de indemnización que pudiera deducirse por la elaboración de los proyectos necesarios que resulten inútiles, de conformidad con el régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

Artículo 6. *Sistema de información territorial y urbanística*

1. La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo dispondrá de un sistema de información territorial y urbanística como instrumento de apoyo a la coordinación y toma de decisiones en la política territorial de la comunidad autónoma y cuyo contenido será accesible para la ciudadanía en general, y, en particular, para la aplicación gráfica registral regulada en el artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

   Tendrá como objetivos, entre otros, dotar de la máxima transparencia a los procesos de desarrollo territorial y urbanístico, dar a conocer la planificación territorial y urbanística, así como proporcionar una información homogénea de la que se puedan extraer datos agregados y fomentar la participación ciudadana en la toma de decisiones.
2. La constitución y funcionamiento del sistema de información territorial y urbanística se ajustará a las siguientes reglas:

   a) El sistema de información territorial y urbanística será creado, dirigido y coordinado por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y contará con el conjunto de herramientas informáticas que garantice la publicidad de los instrumentos de ordenación y de gestión territorial y urbanística en vigor y en tramitación.

   b) El sistema será de acceso público. A tal efecto, cualquier persona podrá consultar los documentos contenidos en el mismo y solicitar la obtención de información y copias, previo abono de las

correspondientes tasas en su caso, conforme al procedimiento establecido en la legislación en materia de transparencia y acceso a la información pública y en la legislación sobre el procedimiento administrativo común.

3. El sistema de información territorial y urbanística estará integrado por toda la información con trascendencia territorial producida o archivada tanto por la Administración de la Junta de Andalucía y sus entidades adscritas, como por las entidades locales, así como por la facilitada por la Administración General del Estado.

4. Las Administraciones Públicas remitirán a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo la información que se les solicite para su integración en el sistema de información territorial y urbanística.

5. El sistema de información territorial y urbanística incluirá, en todo caso, un Inventario de Ordenación del Territorio, en el que figurarán los planes, proyectos y actuaciones previstos por la Ley en materia de ordenación del territorio, así como los instrumentos de ordenación urbanística general.

CAPÍTULO III

La participación ciudadana

Artículo 7. *La participación ciudadana.*

1. La ciudadanía, las entidades representativas de los intereses de la ciudadanía y, en su caso, las entidades de participación ciudadana reguladas en la legislación en materia de participación ciudadana, tienen derecho a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución territorial y urbanística.

2. Para garantizar el ejercicio de este derecho las Administraciones Públicas facilitarán el acceso a la información durante la tramitación de los instrumentos y realizarán las actuaciones necesarias para la difusión de los procesos participativos entre los colectivos potencialmente afectados. La Administración Pública competente habilitará los medios y cauces necesarios para que este derecho pueda ejercerse por medios electrónicos, y facilitará y garantizará el acceso a los contenidos y documentos de los distintos procedimientos e instrumentos de ordenación en tramitación, a través de la publicación en su sede electrónica del instrumento de ordenación completo en cada una de las fases de tramitación. En todo caso, esos procesos participativos se acompañarán de las labores de difusión necesarias que garanticen el efectivo ejercicio del derecho.

3. Durante el periodo de información pública de los instrumentos la ciudadanía tiene derecho a:

   a) Consultar la documentación que forma parte del instrumento y del expediente y a obtener copia de la misma.

   b) Presentar alegaciones, sugerencias y observaciones que considere oportunas en relación con el instrumento.

4. Los anuncios de información pública deben indicar :

   a) Órgano que acuerda la información pública.

   b) Fecha del acuerdo.

   c) Instrumento o expediente sometido a información pública.

   d) Ámbito de aplicación, indicando también municipio y provincia.

   e) Identidad del promotor.

   f) Duración del período de información pública, y momento a partir del cual deba considerarse iniciado.

g) Lugar, horarios y portal de internet dispuestos para la consulta del instrumento o expediente, indicando si la posibilidad de consulta es total, y de no ser así qué partes pueden consultarse.

h) Medios y plazos dispuestos para la presentación de alegaciones, sugerencias y cualesquiera otros documentos.

i) Cuando se trate de instrumentos o expedientes que deban ser sometidos a trámites o autorizaciones exigidos por la legislación sectorial, los datos exigidos por la misma.

5. La ciudadanía tiene derecho a exigir el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística, tanto en vía administrativa como en vía jurisdiccional, mediante el ejercicio de la acción pública, en los plazos y forma establecidos en la legislación en materia de procedimiento administrativo común y de jurisdicción contencioso-administrativa. Si dicha acción está motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercitarse durante la ejecución de las mismas y hasta el transcurso de los plazos establecidos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad territorial o urbanística, conforme a la legislación estatal en materia de suelo. El ejercicio de la acción pública tendrá como límites el abuso del derecho y el ejercicio del derecho en fraude de ley.

Artículo 8. *Memoria de participación.*

1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística incorporarán en su documentación una memoria de participación en la que se describan las actuaciones previstas para el cumplimiento de lo previsto en el artículo anterior.

2. La memoria de participación, conforme a la naturaleza y alcance del instrumento, contendrá lo siguiente:

a) Medios técnicos y materiales para el fomento de la participación y el acceso a la información.

b) Documentación que facilite la comprensión de la ordenación propuesta por la ciudadanía.

c) Resultado de los procesos participativos.

d) Incidencia de los procesos participativos en la propuesta final de ordenación.

3. Los procesos participativos se diseñarán y analizarán teniendo en consideración los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades, protección de la familia y de la tercera edad, y de accesibilidad universal al objeto de integrar en los instrumentos de ordenación los fines que se establecen en el artículo 3.2 de la Ley.

CAPÍTULO IV

La colaboración pública-privada

SECCIÓN 1ª. LA COLABORACIÓN PRIVADA

Artículo 9. *Colaboración privada en la actividad territorial y urbanística.*

1. Las personas físicas o jurídicas, sean o no titulares del derecho de propiedad o de cualesquiera otros derechos reales sobre el suelo o bienes inmuebles, intervienen en la actividad territorial y urbanística en la forma y en los términos de las disposiciones de la Ley, de este reglamento y de las normas e instrumentos que la complementan o desarrollan, así como de la legislación sectorial aplicable en la materia.

2. Las Administraciones Públicas con competencias en la ordenación territorial y urbanística tienen el deber de facilitar y promover la colaboración de la iniciativa privada en las formas y con el alcance previsto en el artículo 9 de la Ley y lo dispuesto en el presente Reglamento.

Artículo 10. *Los Colegios Profesionales*

1. Los Colegios Profesionales, conforme a las funciones atribuidas en su normativa reguladora, podrán colaborar con las administraciones competentes en el desarrollo de tareas de carácter instrumental, material, técnico, auxiliar o de apoyo a las actuaciones de verificación y control del cumplimiento de la normativa correspondiente en el ámbito urbanístico contempladas en el título VI de la Ley, siempre que ello no implique el ejercicio de potestades públicas.

   La colaboración y la encomienda de gestión se instrumentalizarán a través de la formalización de un convenio, de conformidad con lo dispuesto en la legislación reguladora del régimen jurídico del sector público. Dicha colaboración y encomienda de gestión no suponen la cesión de la titularidad de la competencia ni de los elementos sustantivos de su ejercicio. No será preciso la inscripción del Colegio Profesional en el Registro de Entidades Urbanísticas Certificadoras cuando la prestación de estos servicios se ejerza en el marco de la citada colaboración.

2. Cuando actúen en cumplimiento de un encargo realizado por personas o entidades privadas para el ejercicio de las tareas de verificación, comprobación y control del cumplimiento de la normativa, los colegios profesionales deberán cumplir con las obligaciones contenidas en el presente Reglamento en relación a los requisitos de organización y funcionamiento, previa inscripción en el Registro de Entidades Urbanística de Colaboración.

Artículo 11. *Las Entidades Urbanísticas Certificadoras.*

1. Las Entidades Urbanísticas Certificadoras son entidades de carácter técnico, con personalidad jurídica propia, que actúan bajo su responsabilidad y disponen de los medios materiales, personales y financieros necesarios para el desempeño adecuado de las actuaciones de verificación y control en materia urbanística dispuestas en este reglamento.

2. Las administraciones con competencias urbanísticas podrán ejercer sus funciones a través de las entidades privadas a que se refiere el apartado anterior que estén inscritas en el Registro de Entidades Urbanísticas Certificadoras, mediante la celebración de contratos con éstas, de acuerdo con la legislación de contratos del sector público.

Artículo 12. *Actuación de las Entidades Urbanísticas Certificadoras y los Colegios Profesionales.*

1. La actuación de las Entidades Urbanísticas Certificadoras y de los Colegios Profesionales no es preceptiva y, en todo caso, tendrá carácter voluntario. Cuando actúen a instancia de personas interesadas, dichas entidades verificarán la documentación que éstas les presente y, en su caso, advertirán de los defectos detectados. Asimismo podrán recabar los informes preceptivos o autorizaciones sectoriales necesarios en representación de la persona interesada.

2. Las Entidades Urbanísticas Certificadoras y los Colegios Profesionales, se regirán por los principios de imparcialidad, confidencialidad e independencia. En ningún caso tendrán carácter de autoridad, ni su actuación podrá suplir o impedir la función de verificación, control e inspección propia de los servicios municipales o de cualquier otra Administración actuante.

3. En el marco de lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley y de lo previsto en este Reglamento, los Ayuntamientos podrán regular la aplicación de lo dispuesto en este capítulo mediante la correspondiente ordenanza.

Artículo 13. *Ámbitos de colaboración y actuación.*

Las Entidades Urbanísticas Certificadoras y los Colegios Profesionales podrán realizar tareas de carácter instrumental, material, técnico, auxiliar o de apoyo a las actuaciones de verificación y control del

cumplimiento de la normativa correspondiente en el ámbito urbanístico contempladas en el título VI de la Ley, y en concreto, las siguientes:

a) De verificación: comprobar y verificar los requisitos de integridad documental, suficiencia e idoneidad de los proyectos y la documentación técnica correspondiente a los actos sometidos a licencia o declaración responsable, exigidos por la normativa aplicable para la realización de la actuación urbanística. Podrán emitir certificación de conformidad respecto de la documentación esencial para la solicitud de la licencia o declaración responsable.

b) De acreditación del cumplimiento de los proyectos, y la documentación técnica, de las exigencias básicas de calidad de los edificios, incluidas sus instalaciones, para satisfacer los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad, de conformidad con lo establecido en la normativa estatal, autonómica y local de ordenación de la edificación.

c) De acreditación del cumplimiento en el proyecto y la documentación técnica, de la legislación territorial y urbanística y del instrumento de ordenación urbanística aplicable.

d) De verificación de la adecuación del desarrollo y ejecución de las obras a la licencia otorgada o la declaración responsable presentada. En función del momento del proceso de ejecución en que se produce la verificación, dichas tareas podrán ser:

   1. De control previo al inicio de la ejecución de obras. Podrán emitir certificación tanto de la documentación legalmente establecida, como de los resultados de las actuaciones de comprobación in situ en el solar relacionadas con el acta de replanteo.

   2. De control de ejecución de las obras. Podrán emitir tantas certificaciones como resulten necesarias sobre la adecuación de las obras a la licencia otorgada durante el proceso de ejecución de éstas.

   3. De comprobación de las obras ejecutadas. Una vez finalizadas las obras podrán emitir certificación de conformidad de las obras ejecutadas a los efectos de la presentación de la declaración responsable para la ocupación o utilización de edificaciones o, en su caso, la solicitud de licencia de ocupación o utilización.

e) De colaboración en la realización de todas aquellas actuaciones relacionadas con el control del cumplimiento del deber de conservación.

f) En general, cualquier otra tarea de carácter instrumental, material, técnico, auxiliar o de apoyo complementaria a las funciones contenidas en los párrafos anteriores.

Artículo 14. *Obligaciones de las entidades certificadoras colaboradoras.*

Las Entidades Urbanísticas Certificadoras y los Colegios Profesionales tendrán las siguientes obligaciones:

1. Desarrollar sus funciones con objetividad, imparcialidad e independencia, asumiendo la responsabilidad de la veracidad y la exactitud del contenido de sus certificados e informes.
2. Conservar y custodiar los expedientes y el resto de documentación y datos de las actuaciones realizadas en el desarrollo de sus funciones como entidades urbanísticas, durante un periodo mínimo de 10 años, debiendo estar a disposición de la Administración en todo momento.
3. Garantizar la confidencialidad en relación con la información que obtengan en el desarrollo y ejecución de sus funciones.
4. El mantenimiento de los requisitos y condiciones que justificaron la inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Certificadoras, poniendo en conocimiento del responsable del Registro cualquier circunstancia, variación o modificación que afecte a la inscripción.
5. Disponer de un sistema de auditoría interna de calidad.

6. Informar a las personas interesadas, de forma previa a la prestación de sus servicios, sobre las condiciones técnicas, jurídicas y procedimentales que puedan plantearse en relación con la actuación urbanística que pretenden ejecutar.
7. Informar sobre el estado de tramitación de los encargos recibidos.
8. Habilitar procedimientos para el tratamiento y resolución de las reclamaciones recibidas con motivo del ejercicio de las funciones previstas en este Reglamento y mantener un archivo de todas las reclamaciones y actuaciones llevadas a cabo.
9. Identificar al personal técnico que realiza las funciones previstas en este Reglamento, así como la titulación, formación y experiencia profesional de aquél, lo que deberá estar acreditado documentalmente.
10. Comunicar a las Administraciones competentes las infracciones territoriales y urbanísticas que pudieran detectar durante el desempeño y ejercicio de las tareas encomendadas.
11. Comunicar en el plazo mas breve posible al Ayuntamiento de la localidad en cuyo término municipal se ubique la actuación urbanística certificada, las certificaciones o informes emitidos de no conformidad, así como el desistimiento de los promotores de las solicitudes de certificación.
12. Las Entidades Urbanísticas Certificadoras serán responsables de los daños y perjuicios causados con ocasión del ejercicio de sus funciones.
13. Someterse a las actuaciones de inspección, control y vigilancia que puedan desarrollar las Administraciones competentes.

Artículo 15. *Régimen de incompatibilidades de las entidades certificadoras colaboradoras.*

1. Las Entidades Urbanísticas Certificadoras actuarán con plena independencia orgánica y funcional. En ningún caso podrán tener relación de dependencia técnica, comercial, financiera, societaria o de cualquier tipo respecto de las personas, entidades o empresas que las contraten. Esta circunstancia será aplicable respecto a la persona redactora del proyecto y a la que ejecute la actuación objeto de intervención. A tal efecto, se considerará que existe esta dependencia cuando se den las causas de abstención y recusación previstas en la legislación de Régimen Jurídico del Sector Público.
2. Las Entidades Urbanística Certificadoras y su personal técnico adscrito a esa actividad no podrán ejercer las funciones previstas en este Reglamento sobre proyectos en los que haya intervenido en su realización, visado colegial o cualquier otro cometido profesional.

Artículo 16. *El informe o certificado de las entidades certificadoras colaboradoras.*

1. El contenido de los informes o certificados de las Entidades Urbanísticas Certificadoras no tiene carácter vinculante para los servicios técnicos o jurídicos de la Administración, ni para los órganos administrativos con competencia en la materia, de forma que aquellos documentos no limitan ni excluyen las actuaciones administrativas de verificación, comprobación o inspección respecto a las declaraciones responsables o a los procedimientos de otorgamiento de licencias urbanísticas.
2. Cuando la entidad certificadora actúe en el marco de colaboración con la Administración prevista en el artículo 9 de la Ley, el contenido de los informes o certificados emitidos por aquella podrá ser tenido en cuenta por los servicios municipales en los procedimientos de licencia y de declaración responsable. En todo caso, será necesario en dichos procedimientos la emisión de los preceptivos informes municipales que deberán pronunciarse de forma expresa sobre la adecuación de la actuación objeto de intervención administrativa.
3. Lo dispuesto en este artículo se aplicará a los informes o certificados emitidos por los Colegios profesionales cuando actúen como colaboradores con la Administración en los términos previstos en el presente Reglamento.

SECCIÓN 2ª. RÉGIMEN DE LOS CONVENIOS

Artículo 17. *Convenios con personas públicas o privadas.*

1. Las Administraciones Públicas con competencias en la ordenación territorial y urbanística, en el marco de lo previsto en la legislación de régimen jurídico del sector público, podrán suscribir con cualesquiera personas, públicas o privadas, sean o no titulares del derecho de propiedad o de cualesquiera otros derechos reales sobre los terrenos afectados, convenios al objeto de colaborar y desarrollar de manera más eficaz la actividad territorial y urbanística.

2. Los convenios podrán ser en función de su objeto:

   a) Convenios urbanísticos de planeamiento para la preparación o iniciación de los instrumentos de ordenación y acuerdos para la más eficaz tramitación de los mismos. Estos convenios se incorporarán a los correspondientes expedientes desde el inicio del procedimiento.

   b) Convenios urbanísticos de ejecución, para establecer los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio.

   c) Convenios de actuaciones territoriales, para la formulación, así como para establecer los términos y condiciones de la gestión y la ejecución, de las actuaciones propuestas en los instrumentos de ordenación territorial y de las declaraciones de interés autonómico.

3. Estos convenios tendrán, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo de conformidad con lo dispuesto en la normativa básica del Estado.

4. Los convenios no podrán tener por objeto dispensas del cumplimiento de las obligaciones que impone la normativa territorial y urbanística, incluidas las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística, ni el establecimiento de obligaciones o prestaciones adicionales o más gravosas que los deberes urbanísticos legales, sin el consentimiento de los propietarios afectados.

5. Son nulas de pleno derecho las estipulaciones contenidas en los convenios urbanísticos que sean contrarias a las determinaciones de los instrumentos de ordenación y gestión urbanística vigente, o en general a la normativa territorial y urbanística. No obstante, los convenios pueden incluir entre sus objetivos la revisión o modificación de los instrumentos de ordenación y gestión urbanística vigentes.

Artículo 18. *Principios de actuación en los convenios.*

1. Su negociación, tramitación, celebración, cumplimiento y extinción se regirán por los principios de transparencia y publicidad y por las siguientes reglas:

   1ª. Sólo tendrán el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concretas soluciones de ordenación. En ningún caso vincularán a las Administraciones Públicas en el ejercicio de sus potestades.

   2ª. La cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración Pública competente en materia de urbanismo, se integrará en el respectivo patrimonio público de suelo.

   En los casos previstos en la Ley en los que la cesión del aprovechamiento urbanístico se realice mediante permuta o por el pago de cantidad sustitutoria en metálico, el convenio incluirá la valoración de estos aprovechamientos realizada por los servicios de la Administración.

3ª. Cuantas otras aportaciones económicas que se realicen en virtud del convenio, cualquiera que sea el concepto al que obedezcan, deberán, igualmente, integrarse en el patrimonio público de suelo de la Administración que lo perciba, salvo que tengan por objeto asumir gastos de urbanización.

4ª. Los convenios que vayan a ser suscritos por la Administración competente deberán ser sometidos al trámite de información pública de conformidad con lo dispuesto en la normativa básica estatal mediante su publicación en el plazo de un mes en el Boletín Oficial que corresponda y en la sede electrónica de la administración que los suscriba.

5ª. El acuerdo de aprobación del convenio, que al menos identificará a los otorgantes y señalará su ámbito, objeto y plazo de vigencia, será publicado tras su firma por la Administración Pública competente en materia de urbanismo conforme al artículo 83.2 de la Ley. Dicho acuerdo, junto con el convenio, se incluirá en un registro público de carácter administrativo.

2. Cuando los convenios urbanísticos de planeamiento contemplen entre sus estipulaciones la percepción a favor de la Administración de cantidad económica, se estará a lo dispuesto en las siguientes reglas:

1ª) Si la percepción deriva de la sustitución en metálico de los terrenos donde se localice el aprovechamiento urbanístico que corresponda a la Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, esta no podrá exigirse ni efectuarse hasta la aprobación del instrumento de planeamiento en el que se justifique dicha sustitución en metálico.

2ª) Cuando las aportaciones económicas que se contemplen tengan por objeto sufragar gastos de urbanización asumidos en virtud de dichos convenios, estás no podrán exigirse ni efectuarse hasta que haya quedado delimitada la correspondiente unidad de ejecución y aprobado el instrumento que contenga la ordenación detallada.

3ª) Cualquier cantidad anticipada que se entregue antes de las aprobaciones referidas, tendrá la consideración de depósitos constituidos ante la caja de la Administración actuante.

Estos depósitos quedan sujetos al cumplimiento de dichos convenios y no se podrá disponer de los mismos hasta la aprobación del correspondiente instrumento de ordenación o de la delimitación de la unidad de ejecución.

TÍTULO I

Régimen del suelo

CAPÍTULO I

Clasificación del suelo

Artículo 19. *Clases del suelo.*

1. Conforme a lo establecido en el artículo 12 de la Ley, el suelo se clasifica en suelo urbano y suelo rústico.
2. El Plan General de Ordenación Municipal o, en su caso, el Plan Básico de Ordenación Municipal, clasificarán la totalidad de los terrenos del término municipal como suelo urbano y suelo rústico conforme a lo dispuesto, respectivamente, en los artículos 20 y 21 siguientes.
3. Los límites del término municipal serán los contenidos en la cartografía oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo establecido en el Decreto 141/2006, de 18 de julio, por el que se ordena la actividad cartográfica en la Comunidad Autónoma de Andalucía, con independencia de los límites que figuren, en su caso, en anteriores instrumentos de ordenación urbanística.

Artículo 20. *Suelo urbano.*

1. Conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumplan alguna de las siguientes condiciones:

   a) Haber sido urbanizados en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y de conformidad con sus determinaciones, desde el momento en que se produzca la recepción de las obras de urbanización conforme a la Ley y a sus normas de desarrollo.

   b) Estar transformados urbanísticamente por contar, como mínimo, con acceso rodado por vía urbana y conexión en red con los servicios urbanos básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en las condiciones establecidas en el apartado 3 de este artículo.

   c) Estar ya ocupados por la edificación, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para ello, de acuerdo con el ámbito que el instrumento de ordenación urbanística general establezca.

      Se considerará como espacio apto para la edificación el suelo con acceso a algunos de los servicios mencionados en la letra anterior con las condiciones establecidas en el apartado 3 de este artículo, sobre el que se deberá proponer una delimitación de actuación de transformación urbanística para proceder a completar su ordenación detallada y dotarle de los servicios urbanos de los que carezca conforme a lo establecido en este Reglamento. No se podrán incluir en estos suelos las parcelas que no cuenten con ninguno de los citados servicios urbanos básicos.

   En ningún caso tendrán la consideración de suelo urbano, con la excepción de lo establecido en el punto siguiente de este artículo, ámbitos que, por su situación, estén completamente desligados del entramado urbanístico ya existente, por no considerarse los mismos integrados en la malla urbana.

2. También forman parte del suelo urbano los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural siempre que cuenten con los siguientes servicios:

   i. Acceso rodado de dominio público que, en cualquier caso, permita el tránsito normal de personas y vehículos a motor en circunstancias meteorológicas no adversas.

   ii. Acceso a agua potable por red municipal o pozo individual o comunitario, debiendo en este último caso contar con garantía sanitaria de su aptitud para el consumo humano.

   iii. Evacuación de aguas residuales mediante red municipal, que permita su tratamiento en estación depuradora o tratamiento por parcela, siempre que se garantice su no afección a las condiciones sanitarias de la propia parcela y de su entorno.

   iv. Suministro de energía eléctrica en baja tensión o existencia o posibilidad de instalaciones de autoabastecimiento energético.

   Constituyen el suelo de núcleo rural tradicional las áreas del territorio que sirven de soporte a un asentamiento urbanístico, en los términos descritos en el artículo 24, singularizado, identificable y, en su caso, diferenciado administrativamente, que el instrumento de ordenación general delimite, caracterizado por sus características morfológicas, la tipología tradicional de las edificaciones, la vinculación con la explotación racional de los recursos naturales o circunstancias de otra índole que manifiesten la vinculación tradicional del núcleo con el medio físico en el que se ubica.

   Su delimitación se realizará en atención a la cercanía de las edificaciones, los lazos de relación y coherencia entre lugares de un mismo asentamiento con topónimo diferenciado (aldea, barrio, concejo, pedanía, caserío, parroquia u otros análogos) y la morfología y tipologías tradicionales propias de dichos asentamientos y del área geográfica en la que se encuentran, de modo que el ámbito delimitado presente una consolidación por la edificación de, al menos, el 50%, de acuerdo con la ordenación propuesta y trazando una línea perimetral que encierre las edificaciones tradicionales del asentamiento siguiendo el parcelario y las huellas físicas existentes (caminos, ríos, arroyos, ribazos y otros).

   Se considerará que están legalmente asentados aquellos núcleos rurales tradicionales que no se encuentren sobre suelos de dominio público y se implantaron originalmente conforme a la legislación vigente en su momento o con anterioridad a la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Los terrenos que los Planes Generales de Ordenación Municipal o los Planes Básicos de Ordenación Municipal incluyan en las áreas delimitadas como núcleos rurales tradicionales serán destinados a los usos característicos y complementarios establecidos por dichos instrumentos de ordenación. A estos efectos, se considerará como uso característico el residencial y como complementarios los usos terciarios o productivos, actividades turísticas y artesanales, pequeños talleres, invernaderos y equipamientos, así como aquellos que guarden relación directa con los tradicionalmente ligados al asentamiento rural de que trate o que den respuesta a las necesidades de la población residente en ellos.

Las nuevas edificaciones que se pretendan ubicar en los núcleos rurales tradicionales se identificarán con las características propias del lugar, estando encaminadas a consolidar la trama rural existente, respetándose las tipologías y técnicas constructivas tradicionales del núcleo.

3. A los efectos de este Reglamento, se define la malla urbana como un ámbito continuo delimitado por el conjunto de viales interconectados, dotado de las redes de servicios básicos conectadas a las infraestructuras generales del municipio y las dotaciones propias del suelo urbano, contando los mismos con características adecuadas para servir a las edificaciones que sobre el mismo existan o puedan existir y que ha alcanzado dicha condición por haberse desarrollado lícitamente la actividad urbanizadora.

   Se entenderá que un terreno está integrado en la malla urbana cuando sus viales estén conectados con la red viaria propia del municipio, incluidas las travesías y tramos urbanos de las carreteras, sus servicios urbanos formen parte de las redes locales de infraestructuras y esté dotado, o pueda estarlo en ejecución de las previsiones previstas en los instrumentos de ordenación urbanística, de espacios libres y demás dotaciones.

   No se considera suficiente para esta integración la simple colindancia con la malla urbana o con sus viales perimetrales.

   Se consideran servicios propios del suelo urbano, o servicios urbanos, los siguientes:

   1.º Acceso por vía pavimentada de dominio público o que en ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística deba llegar a serlo, debiendo, en este último caso, estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas.

      No pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio ni las vías perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano.

   2.º Suministro de agua potable mediante red municipal.

   3.º Suministro de energía eléctrica en baja tensión o en media tensión en el caso de tratarse de instalaciones de alto consumo.

   4.º Evacuación de aguas residuales a la red pública de alcantarillado.

      Excepcionalmente, previa autorización expresa y motivada del instrumento de ordenación urbanística, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad poblacional.

   5.º Evacuación de aguas pluviales a la red pública de alcantarillado.

   6.º Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público.

   7.º Recogida y tratamiento de residuos.

   8.º Instalaciones de Telecomunicaciones.

   9.º Suministro de gas natural.

   10.º Otros.

De los anteriores, tienen el carácter de servicios básicos o servicios urbanos básicos los cuatro primeros.

4. A los efectos de la Ley, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano dotadas de las infraestructuras y servicios que determine la ordenación urbanística y, como mínimo, las siguientes:

   a) Acceso rodado y peatonal por vías urbanas pavimentadas, salvo que el instrumento de ordenación establezca lo contrario.

   b) Alumbrado público en la vía a que dé frente la parcela, salvo que se encuentren en espacios privados.

   c) Servicio urbano de suministro de agua potable, evacuación de aguas residuales y energía eléctrica con capacidad suficiente para el uso previsto.

5. Los terrenos incluidos en suelo urbano, si no tuvieren la condición de solar, solo adquirirán dicha condición cuando se haya ejecutado el instrumento de ordenación urbanística detallada, cuando así lo prevea el instrumento de ordenación urbanística general o el Plan de Ordenación Urbana, y las obras de urbanización exigibles, incluidas, en su caso, las de conexión con los sistemas generales existentes, ampliación o refuerzo.

6. La condición de solar se extingue:

   a) Por inadecuación sobrevenida de su urbanización. En este caso la eficacia de la extinción se producirá en el momento en que el Ayuntamiento se la notifique al propietario, ya sea:

      1.º De oficio, previa tramitación de procedimiento con audiencia al propietario.

      2.º Mediante la resolución de un procedimiento de licencia urbanística u orden de ejecución, con audiencia al propietario.

   b) Por su integración en actuaciones de transformación urbanística. En este caso la eficacia de la extinción se producirá con la entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística detallada que la incluya entre sus determinaciones.

Artículo 21. *Suelo rústico.*

1. Integran el suelo rústico los terrenos que se deban incluir en alguna o algunas de las siguientes categorías:

   a) Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial. Este suelo incluye los terrenos que tengan establecido en la legislación reguladora de los dominios públicos, de protección del medio ambiente, de la naturaleza o del patrimonio histórico, u otras análogas, y previa aprobación de los actos o disposiciones necesarios para su delimitación o identificación cuando así se contemple en dicha legislación, un régimen jurídico sobre los usos del suelo que demande para su integridad y efectividad su clasificación como suelo rústico.

      En todo caso, formarán parte del suelo rústico especialmente protegido los espacios naturales protegidos y los espacios incluidos en la Red Natura 2000.

   b) Suelo rústico preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o actividades antrópicas, susceptibles de generar riesgos, lo que hace incompatible su transformación mediante la urbanización mientras subsistan dichos procesos o actividades.

      En todo caso, formarán parte del suelo rústico preservado los derivados de procesos naturales de tipo geológicos, geometeorológicos y meteorológicos, acreditados en documentos oficiales.

   c) Suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística, que incluye los terrenos cuya transformación mediante la urbanización se considere, por los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, incompatible con la consecución de los fines y objetivos establecidos en dichos instrumentos por razones de sostenibilidad, protección de los recursos culturales, racionalidad y viabilidad, o por los valores en ellos concurrentes: ecológicos, agrícolas, ganaderos,

forestales, paisajísticos, y aquellos que deban ser reservados para usos de interés general, atendiendo a las características y condiciones del municipio.

d) Suelo rústico común, que incluye el resto del suelo rústico del término municipal.

2. Se identificarán como hábitat rural diseminado existente los terrenos que constituyen el ámbito territorial sobre el que se ubica un conjunto de edificaciones sin estructura urbana y ligadas en su origen a la actividad agropecuaria y del medio rural, que poseen características propias que deben preservarse y que pueden demandar algunas infraestructuras, dotaciones o servicios comunes para cuya ejecución no se precise una actuación urbanizadora.

   La ordenación de las actuaciones sobre los mismos se someterán a lo previsto en los artículos de la Sección 4ª del Capítulo III de este Título I de este reglamento.

   El Plan General de Ordenación Municipal o el Plan Básico de Ordenación Municipal identificará y delimitará los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado, en aplicación de los siguientes criterios:

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

   b) Estar formados mayoritariamente en su origen por edificaciones y viviendas unifamiliares vinculadas a la actividad agropecuaria y del medio rural, incluyendo otras actividades que se desarrollaron históricamente en dicho medio.

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

3. Los suelos rústicos de las categorías a), b) y c) del apartado 1 podrán superponerse, siéndoles de aplicación en este supuesto las regulaciones correspondientes a las categorías superpuestas y, en caso de contradicción, prevalecerá la que mejor garantice su conservación y el mantenimiento de las características que han motivado su protección.

4. Respecto de las categorías de suelo rústico contenidas en los párrafos a), b) y c) del apartado 1 y el hábitat rural diseminado del apartado 2, el acuerdo de aprobación de los actos o disposiciones necesarios para su delimitación e identificación en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística será remitido por la Administración que lo hubiera adoptado al Registro de la Propiedad, para su incorporación y constancia en la aplicación gráfica registral a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, junto con la delimitación georreferenciada de su ámbito espacial.

CAPÍTULO II

Ordenación legal de directa aplicación

Artículo 22. *Normas de aplicación directa.*

1. Las normas establecidas en este artículo serán de aplicación directa, cualesquiera que sean la clase y usos del suelo, tanto si existe instrumento de ordenación territorial y urbanística como en ausencia de estos.

2. Las construcciones, edificaciones o instalaciones se adaptarán al ambiente natural y cultural en que estuvieran situadas y, en concreto:

   a) En áreas afectadas por procesos naturales y efectos adversos del cambio climático o actividades susceptibles de generar riesgos tales como inundación, erosión, subsidencia, deslizamiento, incendio, contaminación u otros análogos, las construcciones, edificaciones o instalaciones, o usos del suelo se permitirán siempre que respeten el régimen de protección aplicable, debiendo acometer las medidas legalmente exigidas por la Administración competente para garantizar la prevención y en su caso, eliminación de los riesgos.

b) Las construcciones, edificaciones o instalaciones deberán ser adecuadas y proporcionadas al uso al que se destinen y presentar características constructivas, tipológicas y estéticas adecuadas para su integración en el entorno donde se ubican, especialmente cuando se sitúen en espacios naturales protegidos o en el entorno de bienes del patrimonio histórico.

c) Las construcciones e instalaciones deberán utilizar preferentemente instalaciones de energía renovable y de autoconsumo. A estos efectos, se consideran adecuadas y proporcionadas aquellas obras e instalaciones necesarias para el ahorro energético y para el funcionamiento de sistemas de energía renovable, salvo que sean incompatibles con el régimen de protección que fuera aplicable, en su caso.

3. Los actos de construcción, edificación e instalación que sean autorizables conforme al régimen de suelo que corresponda, sobre terrenos que no cuenten con instrumento de ordenación urbanística, deberán observar las siguientes reglas:

a) No tener más de dos plantas de altura o de la media de los edificios ya construidos, cuando se trate de solar perteneciente a una manzana consolidada en más de sus dos terceras partes.

b) No comportar la demolición de bienes del patrimonio histórico, salvo autorización o informe preceptivo y vinculante de la Administración competente en materia de cultura, ni la supresión de dotaciones existentes.

4. Para garantizar el acceso a las fuentes de energía renovable, las instalaciones de producción podrán ocupar espacios libres públicos en virtud del título que corresponda, así como los espacios libres privados y cubiertas de edificios y aparcamientos, públicos y privados, considerándose compatibles con los instrumentos de ordenación territorial y urbanística por razón de su uso, ocupación, altura, edificabilidad o distancia a linderos, siempre que no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución que resulte conforme con dicha ordenación. Lo anterior será de aplicación sin perjuicio del régimen de protección que resulte de aplicación a los bienes del patrimonio histórico o a los espacios naturales protegidos y siempre que no se afecte negativamente al uso público de los terrenos y edificaciones.

CAPÍTULO III

Usos y actividades en suelo rústico

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 23. *Actuaciones en suelo rústico.*

Las actuaciones consistentes en actos de segregación, edificación, construcción, obras, instalaciones, infraestructuras o uso del suelo que se realicen sobre suelo rústico deberán cumplir, de conformidad con el artículo 20 de la Ley, las siguientes condiciones, sin perjuicio del régimen particular que les corresponda por su carácter ordinario o extraordinario:

a) Deberán ser compatibles con el régimen del suelo rústico, con la ordenación territorial y urbanística, y la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación.

b) No podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos de acuerdo con los parámetros objetivos establecidos en el artículo 25 y, en su caso, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística general de aplicación, salvo las actuaciones de transformación urbanísticas previstas en el artículo 31 de la Ley.

c) En los términos del artículo 26, quedarán vinculadas al uso que justifica su implantación, debiendo ser proporcionadas a dicho uso, adecuadas al entorno rural donde se ubican, además de considerar su integración paisajística y optimizar el patrimonio ya edificado.

Artículo 24. *Definición de asentamiento urbanístico.*

1. A los efectos de este Reglamento, se considera asentamiento urbanístico la agrupación de construcciones o edificaciones que genere dinámicas de utilización del territorio o demande infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza del suelo rústico, con independencia de la clase de suelo a la que se adscriban y su situación legal.

   En este sentido, se entiende que constituye un asentamiento urbanístico la existencia en un círculo de 100 metros de radio de al menos:

   a) 10 edificaciones o construcciones de uso residencial, industrial o terciario, o

   b) 15 edificaciones o construcciones de cualquier uso.

   Las construcciones ordinarias inferiores a diez metros cuadrados y altura no superior a cuatro metros hasta la cara superior del forjado no computarán como edificaciones o construcciones existentes. Tampoco computarán a estos efectos las construcciones e instalaciones auxiliares al servicio de una edificación principal ubicadas en la misma parcela.

2. A los efectos de la Ley, tienen la consideración de asentamiento urbanístico los suelos urbanos integrados en la malla urbana, los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, así como las agrupaciones de edificaciones irregulares que cumplan el requisito descrito en el apartado primero.

3. Los ámbitos de hábitat rural diseminado no constituirán asentamiento urbanístico. Por ello, los instrumentos de ordenación no podrán delimitar a tal fin ámbitos con un nivel de densidad edificatoria por encima del parámetro descrito en el apartado primero. Cuando arrojen densidades superiores habrán de considerarse como núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural y clasificarse como suelo urbano, una vez cumplan los requisitos establecidos en el apartado 2 del artículo 20.

4. Los instrumentos de ordenación incorporarán medidas para evitar el riesgo de formación de nuevos asentamientos en suelo rústico al margen de las actuaciones de transformación urbanísticas, de acuerdo con lo previsto en el artículo 25, estableciendo parámetros objetivos que impidan alcanzar densidades cercanas a las descritas en el apartado primero.

Artículo 25. *Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.*

1. Con carácter general, se entenderá que inducen a la formación de nuevos asentamientos en suelo rústico los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico puedan llegar a generar dinámicas de utilización del territorio o demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

2. Sin perjuicio de que el instrumento de ordenación del territorio o urbanístico establezca condiciones más restrictivas, se considera que la ejecución de las siguientes actuaciones induce a la formación de un nuevo asentamiento en suelo rústico:

   a) La división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes en la que concurra alguna de las siguientes situaciones:

      1ª. Que alguna de divisiones resultantes tenga superficie inferior a lo establecido en la legislación agraria, ambiental o similar, sin perjuicio de las excepciones previstas en dichas leyes.

      2ª. Que, en el supuesto de fincas agrarias en regadío, las divisiones resultantes, aún cumpliendo la unidad mínima de cultivo, no cuenten con el aprovechamiento hidráulico autorizado.

      3ª. Que, aun cumpliendo las divisiones resultantes la superficie mínima establecida en la legislación agraria, ambiental o similar, existan datos objetivos que acrediten que se trata de parcelación de naturaleza urbanística, tales como la aparición de publicidad para la venta de las parcelas con

destino residencial o la existencia de procedimientos disciplinarios previos.

4ª. Que las divisiones resultantes, aun cumpliendo la superficie mínima establecida en la legislación agraria, ambiental o similar, se delimiten con formas regulares, dimensiones similares, con acceso desde caminos comunes de nueva creación o con dotación de infraestructuras comunes de agua y energía eléctrica, siempre que se dé lugar a una organización parcelaria regular propiamente urbana y contrapuesta a las pautas tradicionales de ocupación del territorio rural en que se sitúan.

b) La transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una superficie inferior a la parcela mínima edificable o divisible establecida en los instrumentos de ordenación, según el resultado de aplicar a la superficie total el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada, cuando puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.

   El mismo régimen se aplicará a las transmisiones de acciones, participaciones u otros derechos societarios que produzcan el mismo resultado, así como a las divisiones horizontales.

c) La ejecución de edificaciones o construcciones que constituyan actuaciones extraordinarias no previstas expresamente en los instrumentos de ordenación a una distancia inferior a 250 metros medidos en línea recta de un asentamiento urbanístico o de un hábitat rural diseminado. Esta regla se excepcionará para estaciones aisladas de suministro de carburantes o ampliación de actividades o construcciones existentes, así como, con carácter general, en municipios cuya población no exceda los 500 habitantes de derecho.

d) La ejecución de edificaciones o construcciones cuando en un radio de doscientos metros existan otras seis. Estas construcciones o edificaciones se considerarán con independencia de su uso y de su situación legal, no computando a estos efectos las construcciones e instalaciones auxiliares al servicio de una edificación prinicipal ubicadas en la misma parcela.

   Las construcciones ordinarias inferiores a diez metros cuadrados y altura no superior a cuatro metros hasta la cara superior del forjado no computarán como edificaciones o construcciones existentes ni se someterán a la restricción del párrafo anterior para su implantación. Tampoco computarán a estos efectos las construcciones e instalaciones auxiliares al servicio de una edificación principal ubicadas en la misma parcela.

e) El trazado de viarios propios de zonas urbanas y suburbanas no previstos en los instrumentos de ordenación, aunque solo se lleve a cabo mediante la compactación del terreno. Se presumirá que ello ocurre cuando se abran o amplíen caminos con una anchura de rodadura superior a tres metros o a la que establezca el instrumento de ordenación. Se exceptúan los caminos y vías autorizados en aplicación de la normativa sectorial y los accesos únicos a las actuaciones ordinarias o extraordinarias autorizadas en base a los procedimientos previstos en la Ley o derivados de segregaciones debidamente autorizadas.

f) La construcción de redes de servicios ajenas a los usos ordinarios o extraordinarios que cuenten con previa autorización o a otros autorizados en aplicación de la normativa sectorial.

Artículo 26. *Vinculación, adecuación y proporcionalidad de las actuaciones en suelo rústico.*

1. En los términos de la legislación básica del Estado, las obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta en suelo rústico requerirán de licencia urbanística, sometiéndose las restantes actuaciones al medio de intervención administrativa que corresponda, según lo previsto en los artículos 137 y 138 de la Ley. Dicha licencia o declaración responsable, en su caso, habilita para la implantación de un uso concreto. Cualquier modificación del mismo requerirá de nueva licencia o declaración responsable, en su caso, de ocupación o utilización, previa tramitación de la correspondiente autorización previa cuando el nuevo uso suponga el establecimiento de una actuación

extraordinaria no implantada con anterioridad. En edificaciones en régimen legal de fuera de ordenación o en situación de asimilado a fuera de ordenación no se permitirá el cambio de uso cuando la implantación del nuevo suponga un agravamiento del incumplimiento de las determinaciones de los instrumentos de ordenación, sin perjuicio de la posibilidad de ejecutar obras de reforma o elementos auxiliares exigidos por la normativa sectorial que resulte de aplicación, en los términos del art. 174.7 de la Ley y de la previsión recogida en el apartado 9 para las edificaciones ubicadas en suelo rústico existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma sobre el régimen del suelo y ordenación urbana.

Se requerirá igualmente la tramitación de nueva autorización previa cuando la actuación pretendida suponga una ampliación de una actuación extraordinaria ya implantada, cualquiera que sea su uso, que implique un incremento de la superficie ocupada o de la edificabilidad consumida superior al 25% respecto de los parámetros originales. Con independencia de la necesidad de tramitar una nueva autorización previa, en cualquier caso habrá de devengarse con motivo de la licencia urbanística la actualización de la prestación compensatoria en proporción al incremento del presupuesto de ejecución material de las obras.

2. Las edificaciones y construcciones para la implantación de actuaciones ordinarias destinadas a usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales deberán guardar una proporcionalidad entre la superficie de terreno destinada a la explotación y la superficie edificada al servicio de la actividad, no pudiendo esta superar el 2% de la superficie en explotación, salvo exigencia superior establecida por la legislación aplicable. En parcelas existentes de superficie inferior a la mínima establecida en la legislación agraria, ambiental o similar para la implantación de la actuación, estas edificaciones y construcciones no tendrán una superficie superior a los veinte metros cuadrados ni una altura superior a cuatro metros hasta la cara superior del forjado.

3. Las edificaciones y construcciones presentarán condiciones tipológicas y constructivas acordes a su destino. Con carácter general, se considera inadecuada la inclusión de estancias como cocinas, dormitorios o zonas de aseo y la dotación de servicios tales como antenas de televisión, chimeneas, elementos ornamentales o la presencia de instalaciones auxiliares para el recreo tales como porches, barbacoas o piscinas, así como la pavimentación del terreno natural. Las puertas de acceso habrán de facilitar el trasiego con los útiles a guardar, con dimensiones suficientes para el acceso de la maquinaria y los huecos exteriores para iluminación y ventilación tendrán una relación no superior a uno por cada veinte metros cuadrados edificados o fracción.

   Se permite exclusivamente la inclusión de aquellos servicios que la normativa sectorial exija para el desarrollo de los usos ordinarios.

4. Las actuaciones en suelo rústico utilizarán preferentemente instalaciones de energía renovable y autoconsumo, de acuerdo con su naturaleza, considerándose adecuadas y proporcionadas las obras e instalaciones necesarias para el ahorro energético y el funcionamiento de energías renovables.

5. Las edificaciones, construcciones e instalaciones a implantar respetarán las determinaciones para su integración paisajística previstas en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística de aplicación. En defecto de las mismas, las edificaciones y construcciones tendrán condiciones tipológicas y estéticas propias de las edificaciones rústicas propias del ámbito donde se encuentren, salvo que, para el caso de actuaciones extraordinarias, se justifique la imposibilidad de mantener dichas condiciones dado el uso singular a implantar.

   Queda prohibida 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.

   En suelo rústico queda prohibida la ejecución de muros de cerramiento con elementos ciegos por encima de un metro de altura.

6. Las nuevas edificaciones, construcciones e instalaciones deberán apoyarse en la red de caminos

existente, salvo justificación expresa, introduciendo únicamente los viarios o caminos imprescindibles, sin perjuicio de lo previsto en el apartado 2.e) del artículo 25.

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

   1º. Minimización de los impactos ambientales generados.

   2º. Integración paisajística.

   3º. Funcionalidad y eficiencia.

   4º. Menor coste económico de las obras y su mantenimiento.

   5º. 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.

8. Los instrumentos de ordenación incorporarán determinaciones para optimizar las infraestructuras preexistentes y priorizar la reutilización de edificaciones y construcciones preexistentes para el desarrollo de actividades en suelo rústico frente a la ejecución de obras de nueva planta.

   En las actuaciones sobre edificaciones y construcciones preexistentes se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

   1º. La reconstrucción de edificaciones y construcciones se someterá a los mismos requisitos que la implantación de obras nuevas. A estos efectos, se considera reconstrucción toda actuación sobre una edificación o construcción preexistente que carezca de cubierta y muros perimetrales.

   2º. La rehabilitación de edificaciones y construcciones estará limitada por el alcance de las obras permisibles sobre las mismas en atención a su situación legal. A estos efectos, se considera rehabilitación toda actuación sobre una edificación o construcción preexistente para recuperar las condiciones de habitabilidad, seguridad y salubridad que había perdido impidiendo su utilización, sin incrementar su ocupación ni volumen ni alterar su uso.

   3º. Con carácter general, se permite la conservación y el mantenimiento de las edificaciones y construcciones existentes en suelo rústico. A estos efectos, se considera obra de conservación y mantenimiento toda actuación sobre una edificación o construcción preexistente para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad, seguridad y salubridad que había perdido sin que ello impidiera su utilización y sin que dichas obras impliquen incrementar su ocupación ni volumen ni alterar su uso.

   4º. Con carácter general, se permite la reforma de las edificaciones y construcciones existentes en suelo rústico. A estos efectos, se considera reforma toda actuación sobre una edificación o construcción preexistente que cuenta con las condiciones adecuadas de habitabilidad, seguridad y salubridad, para mejorar su funcionalidad sin incrementar su ocupación ni volumen ni alterar su uso.

9. Con independencia del régimen de fuera de ordenación al que, en su caso, estuvieran sujetas y cualquiera que su tipología y el uso que tengan implantado en la actualidad y con la finalidad de mejorar el desarrollo del medio rural, las edificaciones ubicadas en suelo rústico existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma sobre el régimen del suelo y ordenación urbana podrán realizar, previas las autorizaciones y licencias correspondientes, obras de rehabilitación, reconstrucción y ampliación siempre que se mantengan las características esenciales del edificio, del lugar y de su tipología originaria y no se superen los parámetros de ocupación y edificabilidad máxima, cuando dichas obras tengan como justificación la implantación o el mantenimiento de usos terciarios, turísticos, culturales, artesanales, equipamientos y otros extraordinarios, salvo el residencial, siempre que dicho uso sea compatible con la ordenación urbanística y territorial y la normativa sectorial de aplicación, en su caso.

   Para la implantación o el mantenimiento de usos distintos a los anteriores podrán realizarse las obras autorizables según el régimen jurídico en el que se encuentre la edificación.

SECCIÓN 2ª. ACTUACIONES ORDINARIAS EN SUELO RÚSTICO

Artículo 27. *Usos ordinarios.*

1. De conformidad con lo establecido en el apartado 1 del artículo 21 de la Ley, son usos ordinarios del suelo rústico aquellos que estén vinculados a la utilización racional de los recursos naturales propios que no supongan la transformación de la naturaleza rústica del espacio vinculado a la actuación.
2. Se entenderá que un uso ordinario está vinculado a la utilización racional de los recursos naturales cuando deba emplazarse necesariamente en el suelo rústico por necesitar de modo ineludible para su desarrollo del normal y proporcional aprovechamiento de los recursos naturales que genera la propia explotación.
3. Se entenderá que un uso ordinario produce transformación de la naturaleza rústica del suelo cuando, como consecuencia de la utilización del mismo, se produzca la pérdida irreversible de su capacidad vegetativa, de manera que esta no pueda restaurarse al finalizar el desarrollo del uso implantado.
4. El uso ganadero no tendrá la consideración de uso ordinario cuando la explotación tenga carácter intensivo y la capacidad productiva exceda de la reducida o la de autoconsumo, en los términos de la legislación reguladora en la materia.
5. También son usos ordinarios del suelo rústico los vinculados al aprovechamiento hidráulico, a las energías renovables, los destinados al fomento de proyectos de compensación y de autocompensación de emisiones, actividades mineras, a las telecomunicaciones y, en general, a la ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo.

Artículo 28. *Actuaciones ordinarias vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales.*

1. Se consideran actuaciones ordinarias las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que sean necesarios para el normal funcionamiento y desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico, incluyendo aquellas que demanden las actividades complementarias de primera transformación y comercialización de las materias primas generadas en la misma explotación que contribuyan al sostenimiento de la actividad principal, siempre que se acredite la unidad de la misma.
2. Son actuaciones necesarias para el desarrollo de las actividades vinculadas a la agricultura o la producción forestal las casetas de aperos de labranza, las naves destinadas a almacén de productos fitosanitarios y maquinaria agrícola así como las destinadas a instalaciones necesarias para la explotación.
3. Son actuaciones necesarias para el desarrollo de las actividades vinculadas a la explotación ganadera de carácter extensivo o cuya capacidad productiva sea reducida o de autoconsumo las cuadras, establos, vaquerías, porquerizas, corrales, colmenas, tentaderos y otras similares.
4. Por actividades complementarias de primera transformación se entienden aquellas que sirvan de apoyo a las explotaciones que resulten necesarias para realizar actividades de almacenamiento, manipulación, preparación y envasado de productos del sector primario, siempre que no requieran la implementación de medios técnicos extraordinarios que lo asimilen a la producción industrial. Se priorizará su ubicación integrada en el ámbito de la explotación.
5. Las edificaciones, construcciones e instalaciones para la comercialización tanto de los productos de la explotación como de los obtenidos en las actividades de primera transformación de los mismos y los productos de artesanía alimentaria a que se refiere el apartado anterior se consideran actuación ordinaria siempre que no superen una superficie edificada de 2.500 m^2.

Artículo 29. *Edificaciones de uso residencial necesarias para el desarrollo de los usos ordinarios.*

1. De conformidad con lo establecido en el apartado 2.b) del artículo 21 de la Ley, para justificar la necesidad de la implantación de una edificación de uso residencial vinculada al desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico deberá acreditarse que concurren los siguientes requisitos:

   a) Que la edificación destinada a vivienda se emplace en fincas que sean objeto de explotación agrícola, ganadera, forestal o de explotación de otros recursos naturales.

   b) Que la actividad por la que se desarrolla el uso ordinario esté configurada como una unidad técnico económica empresarial o forme parte de un conjunto integrado de unidades económicas empresariales bajo la forma de grupo de empresas o cooperativas o similar, con una dirección empresarial común, y que la dimensión física o económica de la explotación justifique la implantación del uso de vivienda.

   c) Que las obras de ejecución de una vivienda constituyan una inversión económicamente viable y sostenible para el uso al que se destinan, debiendo justificarse la amortización de las mismas en un plazo no superior a los cuarenta años.

   d) Que se acredite la necesidad de vivienda con relación a las funciones de vigilancia, asistencia, gestión o control derivadas o exigidas por las características de la explotación, debiendo ser destinada a residencia habitual de la persona titular de la explotación o de la personas que, en virtud de cualquier título jurídico, ejerzan las indicadas funciones, sin que pueda destinarse a un uso distinto.

2. Asimismo, se entenderá que existe una íntima e imprescindible vinculación de la edificación a la explotación cuando se destine al alojamiento de personas trabajadoras temporeras. Estos establecimientos deberán cumplir, además de los requisitos establecidos en el apartado 1 de este artículo, los siguientes:

   a) Habrá de justificarse la inexistencia en el suelo urbano de parcelas destinadas a sistemas generales o locales que puedan albergar estas edificaciones.

   b) Cuando los alojamientos tengan carácter privado, deberán ubicarse en el interior de la explotación en la que los trabajadores vayan a desarrollar las tareas para las que hayan sido contratados.

   c) Cuando los alojamientos tengan carácter público, por servir a varias explotaciones, deberán ubicarse sobre suelos de dominio público o patrimoniales del Ayuntamiento o la administración titular del alojamiento, en ningún caso sobre suelos de dominio privado. Los alojamientos de promoción pública que se ubiquen en suelos de equipamientos públicos tendrán la consideración de equipamientos públicos, de acuerdo con lo previsto en el art. 20.4 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

   d) El alojamiento podrá configurarse mediante edificaciones que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva y deberán incluir servicios comunes que faciliten la plena realización de su finalidad social. Las distintas unidades habitacionales que formen parte de los alojamientos no serán susceptibles de inscripción independiente en el Registro de la Propiedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

   e) La documentación que acompañe a la solicitud de licencia urbanística para la construcción de los alojamientos deberá acreditar la necesidad de mano de obra de la explotación, que no podrá ser inferior a 16 trabajadores temporeros.

   f) En ningún caso podrán ser utilizados por personas distintas a los trabajadores contratados para la temporada, sea de forma gratuita o a cambio de una contraprestación económica, sin perjuicio de lo recogido en la letra g).

   g) Habrá de justificarse que el ciclo agrícola de producción tiene carácter de temporada, y que el incremento de trabajadores supera la oferta laboral local y requiere que se le facilite residencia. Fuera

de temporada, estas instalaciones pueden ser objeto de otros usos ordinarios, admitidos en suelo rústico y extraordinarios debidamente autorizados de acuerdo con el procedimiento del art.22 de la Ley.

h) Cuando en su ámbito exista la demanda de implantación de alojamiento de personas trabajadoras temporeras, los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional establecerán la superficie mínima que ha de tener la explotación y capacidad máxima del alojamiento, en atención al tipo de cultivo y mano de obra necesaria para el mismo.

i) En explotaciones de regadío donde el agua proceda de acuíferos que hayan sido declarados sobreexplotados, la concesión de licencia urbanística para la construcción de un alojamiento para personas temporeras requerirá la previa acreditación de que las captaciones que abastecen a la explotación cumplen el régimen de extracciones previsto en el plan de ordenación para la recuperación del acuífero, que haya sido aprobado por el organismo de cuenca o la administración conforme a lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación.

3. Para los supuestos previstos en el presente artículo, la edificación y la explotación deben formar parte de una misma unidad técnico-económica y la dimensión física de la explotación debe justificar la implantación excepcional del uso residencial.

4. Deberá ser objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad la vinculación de la edificación al uso ordinario, expresando la indivisibilidad y las concretas limitaciones al uso y a la edificabilidad impuestas por el título habilitante de naturaleza urbanística, de acuerdo con lo establecido por la normativa reguladora de la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. La desvinculación de la edificación residencial del uso ordinario requerirá de la correspondiente autorización previa y licencia para su autorización como vivienda aislada no vinculada a un uso ordinario o extraordinario.

   La transmisión de la edificación requiere que el adquiriente aporte el compromiso del mantenimiento de la actividad y quedará subrogado en todas las cargas derivadas de la vinculación con la explotación.

5. La licencia o declaración responsable, en su caso, de ocupación de las edificaciones reguladas en el presente artículo requerirá la previa acreditación de la puesta en explotación agrícola de los correspondientes terrenos o del mantenimiento de la actividad agraria de la finca.

6. Los instrumentos de ordenación podrán establecer para las edificaciones de uso residencial necesarias para el desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico condiciones para la no formación de nuevos asentamientos más restrictivas de las establecidas con carácter general para las restantes actuaciones.

Artículo 30. *Otras actuaciones ordinarias.*

Se consideran igualmente actuaciones ordinarias:

a) La ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos de carácter permanente no previstos en los instrumentos de planeamiento que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo.

   Estas actuaciones valorarán las alternativas para su localización sobre el rústico atendiendo a los criterios de: menor impacto sobre el medio ambiente, el paisaje y el patrimonio histórico; funcionalidad y eficiencia; menor coste de ejecución y mantenimiento.

b) La realización de las actuaciones en los asentamientos delimitados como hábitat rural diseminado para la conservación, mantenimiento y mejora de estos ámbitos, las cuales deberán estar expresamente previstas en el instrumento de ordenación urbanística correspondiente.

SECCIÓN 3ª. ACTUACIONES EXTRAORDINARIAS EN SUELO RÚSTICO

Artículo 31. *Actuaciones extraordinarias.*

1. En suelo rústico, en municipios que cuenten con instrumento de ordenación urbanística general o en ausencia de este, podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, y respeten el régimen de protección que, en su caso les sea de aplicación, usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.
2. A los efectos del apartado anterior, son usos y actuaciones de interés público o social que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural aquellas en las que concurra alguno de los siguientes requisitos:
   a) Cuando el interés público o social venga determinado por la normativa sectorial o por acto de aplicación de la misma, por los instrumentos de ordenación territorial o por la declaración de actuaciones de Interés Autonómico.
   b) Cuando se trate de un equipamiento necesario o conveniente para el municipio declarado por el Ayuntamiento.
   c) Cuando la actividad pueda considerarse de carácter estratégico para el desarrollo económico y social del municipio o genere efectos positivos y duraderos sobre la economía y empleo local.
   d) Que contribuya a la conservación del patrimonio construido mediante la implantación de usos que permitan su mantenimiento, conservación, rehabilitación y puesta su en valor, así como la difusión del mismo.
   e) Que ayude a mejorar la protección, recuperación, conocimiento o difusión del patrimonio natural, los recursos naturales y los espacios naturales protegidos.
   f) Que contribuya a diversificar la economía del medio rural de forma sostenible.
3. Son actuaciones incompatibles en el medio urbano y por tanto, a los efectos del apartado primero, deben emplazarse necesariamente en suelo rústico, aquellas que determine, en su caso, el instrumento de ordenación urbanística que corresponda y, en todo caso, aquellas que por su carácter nocivo, insalubre, molesto o peligroso deban implantarse distanciadas del uso residencial.
4. Las actuaciones podrán tener por objeto la implantación de equipamientos, incluyendo su ampliación, así como usos industriales, terciarios o turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo. Asimismo, vinculadas a estas actuaciones, podrán autorizarse conjuntamente edificaciones destinadas a uso residencial, debiendo garantizarse la proporcionalidad y vinculación entre ambas.
5. Las edificaciones destinadas al uso residencial vinculadas a una actuación extraordinaria se someterán al régimen de limitaciones edificatorias de las viviendas unifamiliares vinculadas a una actuación ordinaria, no pudiendo superar el número de una vivienda por actuación, salvo que el instrumento de ordenación prevea supuestos excepcionales en los que sea autorizable un número mayor dada la magnitud de la actuación extraordinaria, quedando en todo caso vinculadas a la parcela de terreno que afecta a la actuación, en cuanto a su superficie e indivisibilidad.
6. Cuando la actuación suponga la implantación de un uso regulado por normativa específica que imponga su inscripción en registro administrativo con adscripción a una determinada tipología o categoría, habrá de concretarse dicha tipología o categoría, así como acreditarse el cumplimiento de los requisitos para su implantación establecidos en la normativa de aplicación.

Artículo 32. *Viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas.*

1. En los términos previstos en este artículo, podrán implantarse en suelo rústico, con carácter

extraordinario, viviendas unifamiliares aisladas, siempre que no induzcan a la formación de nuevos asentamientos conforme a lo establecido en el artículo 25 ni impidan el normal desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico.

2. Las viviendas unifamiliares aisladas desvinculadas de los usos ordinarios y extraordinarios contribuirán a la ordenación y desarrollo rural. A estos efectos, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y, en desarrollo de sus determinaciones, los Planes de Ordenación del Territorio de Ámbito Subregional, podrán prever ámbitos en los que no sea procedente su implantación para el cumplimiento de tales fines. Del mismo modo, los instrumentos de ordenación urbanística general podrán establecer justificadamente ámbitos en los que no sea autorizable la ejecución de estas viviendas.

3. No podrán autorizarse viviendas unifamiliares en aquellos municipios en los que la superficie ocupada por agrupaciones de edificaciones irregulares que constituyan un asentamiento urbanístico en los términos del artículo 24 sea superior o igual al cincuenta por ciento de la superficie ocupada por el suelo urbano.

4. Los instrumentos de ordenación regularán las condiciones para la implantación de viviendas unifamiliares aisladas en suelo rústico. Dichas condiciones habrán de respetar, además de los parámetros establecidos en el artículo 25 para evitar la formación de nuevos asentamientos, los siguientes:

   a) Se permitirá edificar en fincas legalmente segregadas, que en ningún caso serán inferiores a 2,5 hectáreas por vivienda. En suelos de naturaleza forestal la superficie mínima será de 5 hectáreas siempre que el régimen de protección, en su caso, no prohíba el uso residencial. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional podrán modular estos parámetros en atención a las particularidades de su ámbito, cuando se fundamente en la necesidad de luchar contra el despoblamiento de las zonas rurales o el fomento del desarrollo rural y la economía verde y circular.

   b) La forma de las parcelas habrá de permitir trazar un círculo de 50 metros de radio en su interior.

   c) La superficie ocupada por la edificación no excederá nunca del uno por ciento de la finca rústica, salvo para suelos de naturaleza forestal que será del 0,5 por ciento; el resto de la superficie habrá de mantenerse con sus características naturales propias. No obstante, el instrumento de ordenación urbanística general podrá permitir servicios complementarios de la vivienda unifamiliar, cuya superficie no exceda a la ocupada por la edificación. Se procurará la plantación de arbolado de especies autóctonas para la reducción del impacto paisajístico de estas actuaciones. Las viviendas podrán materializar una edificabilidad equivalente al uno por ciento de la superficie de la parcela, salvo para suelos de naturaleza forestal que será del 0,5 por ciento, con una altura máxima de siete metros hasta la cara superior del forjado de cubierta.

   d) La vivienda y las construcciones e instalaciones para servicios complementarios habrán de tener el carácter de aisladas. A estos efectos, su situación respetará una separación mínima de 25 metros a los linderos de la parcela.

   e) Los servicios básicos deben garantizarse de forma autónoma y ambientalmente sostenibles, salvo que para el acceso a los mismos no se precisen más obras que las necesarias para la acometida a las redes de infraestructuras existentes. Las compañías acreditarán la viabilidad de la conexión en estos términos. En cualquier caso, habrá de acreditarse el origen y suficiencia de los suministros, así como que se encuentran debidamente autorizados por el órgano sectorial correspondiente cuando sea preceptivo.

   f) La edificación estará situada fuera de los cursos naturales de escorrentías y se respetarán las masas de arbolado existente, no permitiéndose la realización de movimientos de tierra que tengan como objeto la explanación de terrenos en pendiente, por desmonte, terraplén o ambos, que suponga una modificación de la topografía superior al 30% de la superficie ocupada por la vivienda.

   g) La vivienda y las construcciones e instalaciones para servicios complementarios deberán guardar una distancia igual o superior a 200 metros respecto de cualquier otra edificación con destino residencial,

no permitiéndose más de una vivienda en una misma parcela. En estas edificaciones se prohíben las divisiones horizontales.

h) Para garantizar la prevalencia de los usos ordinarios, no serán autorizables las viviendas cuya implantación pueda impedir la realización de actuaciones ordinarias en la parcela o las colindantes, dados los parámetros establecidos para su implantación en los instrumentos de ordenación o en la legislación sectorial aplicables.

5. Estas normas serán de aplicación directa en defecto de instrumento de ordenación territorial y urbanística o en caso de que este no contuviera condiciones relativas a edificaciones residenciales aisladas en suelo rústico. Asimismo, prevalecerán sobre las determinaciones contenidas en el instrumento de ordenación cuando estas fueran menos restrictivas al respecto.

Artículo 33. *Procedimiento de autorización previa de las actuaciones extraordinarias.*

1. De conformidad con el apartado tercero del artículo 22 de la Ley, las actuaciones extraordinarias sobre suelo rústico requieren, para ser legitimadas, de una autorización previa a la licencia municipal que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse.

2. El procedimiento para el otorgamiento de la autorización previa de las actuaciones extraordinarias en suelo rústico por el municipio se ajustará a los siguiente trámites:

   a) Solicitud del interesado acompañada de la documentación relacionada en el apartado 3. Si la solicitud no reúne los requisitos exigidos, se requerirá al solicitante para que subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos en el plazo de diez días, con indicación de que si así no hiciera se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que así lo declare.

   b) En el caso de usos y actuaciones de interés público o social, corresponde al órgano municipal competente resolver sobre la admisión o inadmisión a trámite de la solicitud, a tenor de la concurrencia de los requisitos establecidos en el artículo 22.1 de la Ley.

   c) Admitida a trámite la solicitud se emitirá informe técnico y jurídico del municipio y se someterá la actuación a información pública y audiencia de las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados, por plazo no inferior a un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia. Simultáneamente se practicará trámite de audiencia de los titulares de los terrenos colindantes, mediante llamamiento individualizado a las personas propietarias, según las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto. En el caso de viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas, será en este trámite cuando los propietarios de los terrenos colindantes podrán alegar que la autorización de la misma impide el desarrollo o la implantación de una actuación ordinaria en su parcela. A estos efectos, deberá acreditar la efectiva implantación o el inicio de la tramitación de la misma, en su caso.

   d) Cuando la actuación afecte o tenga incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley, se solicitará informe vinculante a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, que habrá de emitirse en el plazo de dos meses, según lo previsto en el artículo 52 de la Ley.

   e) La resolución del procedimiento, aprobando o denegando la autorización previa, corresponderá al Ayuntamiento. Dicha resolución será objeto de publicación en el Boletín Oficial correspondiente.

   f) Transcurrido el plazo de seis meses desde la presentación de la solicitud en el Registro del órgano competente para resolver sin que se produzca notificación de la resolución del procedimiento, se entenderá denegada la autorización previa.

3. La solicitud contendrá, al menos, la siguiente documentación:

   a) La Administración pública, entidad o persona, promotora de la actividad, con los datos necesarios para su plena identificación.

   b) Descripción detallada de la actuación que, en todo caso, incluirá:

i. Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.

ii. Caracterización física y jurídica de los terrenos.

iii. Características socioeconómicas de la actuación.

iv. Características de las edificaciones, construcciones, obras, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.

v. Justificación de la necesidad de contar con edificaciones de uso residencial, en su caso, así como condiciones que acrediten su proporcionalidad y vinculación con la actuación extraordinaria.

vi. Plazo de inicio y terminación de las obras con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.

c) Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:

i. Utilidad pública o interés social de su objeto.

ii. Viabilidad económico-financiera y, en su caso, plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actuación.

iii. Procedencia o necesidad de la implantación en suelo rústico, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.

iv. Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo rústico, correspondiente a su situación y emplazamiento.

v. No inducción de la formación de nuevos asentamientos.

vi. Medidas para garantizar la integración territorial, ambiental y paisajística de la actuación.

d) Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:

i. Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo rústico.

ii. Pago de la prestación compensatoria en suelo rústico, de acuerdo con lo regulado en el artículo 22.5 de la Ley.

iii. Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la autorización previa de la actuación extraordinaria. El transcurso de dicho plazo determinará la caducidad de la autorización, sin necesidad de acto aplicativo alguno.

iv. Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actuación y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos.

4. La autorización previa se someterá a los siguientes criterios:

a) Cuando la actuación afecte a terrenos pertenecientes a más de un término municipal, el procedimiento habrá de tramitarse simultáneamente en los distintos Ayuntamientos. A estos efectos, el Ayuntamiento en el que se presente la solicitud de autorización la remitirá a los de los restantes municipios para su tramitación y aprobación. Los trámites de información al público, solicitud de informes y publicación serán llevados a cabo por el Ayuntamiento en el que se presentó la solicitud, dando cuenta a los restantes del resultado de dichos trámites.

b) No requerirán autorización previa aquellas actuaciones para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística. En estos supuestos será preceptivo un informe de compatibilidad urbanística en el procedimiento de autorización sectorial de la actuación. El informe será solicitado por el órgano administrativo al que corresponda autorizar la actuación y será emitido en el plazo máximo de un mes por los Ayuntamientos en cuyo término

municipal pretenda implantarse. La autorización sectorial de la actuación por la Comunidad Autónoma tendrá el alcance y los efectos de la autorización previa.

Cuando dichas actuaciones afecten o tengan incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley, el procedimiento sectorial requerirá informe vinculante emitido por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio.

c) Tampoco requerirán autorización previa las actuaciones promovidas por las administraciones públicas en ejercicio de sus competencias. En el trámite de concesión de licencia o procedimiento que lo sustituya, en su caso, se acreditarán los extremos recogidos en las letras iii a vi del apartado tercero, así como se recabará el informe vinculante emitido por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio cuando dichas actuaciones afecten o tengan incidencia supralocal.

5. Cuando la ordenanza municipal así lo regule, el promotor de la actuación podrá solicitar la tramitación conjunta de la autorización previa y la licencia de obras, debiendo aportar la totalidad de la documentación requerida para ambos procedimientos. La resolución finalizadora habrá de contemplar tanto las determinaciones relativas a la autorización previa como a la licencia de obras.

   No cabrá la tramitación conjunta en los supuestos contemplados en el apartado anterior.

Artículo 34. *Duración de la cualificación de los terrenos para implantar una actuación extraordinaria.*

1. Con carácter general la cualificación para la implantación de actuaciones extraordinarias se establecerá con una duración ilimitada, si bien, la clausura de la actividad autorizada durante más de cinco años seguidos dará lugar a la pérdida de vigencia de la autorización concedida, con la obligación de restituir los terrenos a su estado inicial. La caducidad de la autorización por falta de ejercicio del uso o de la actividad deberá declararse expresamente, previa audiencia al interesado, haciendo constar la obligación de restituir los terrenos.

2. Sin perjuicio de lo anterior, cuando los usos o actividades a implantar de manera extraordinaria tengan previsiblemente una duración limitada en el tiempo, dicho extremo se incorporará a la autorización. En cualquier caso, la duración de la autorización deberá ser suficiente para asegurar la viabilidad económico-financiera del uso o actividad.

   Con carácter general, se entiende que tendrán una duración limitada en el tiempo las actuaciones sometidas a concesión o autorización sectorial por plazo determinado, así como aquellas consistentes en la implantación de una actividad de duración concreta. De igual modo y de acuerdo con lo previsto en el artículo 303, la autorización en suelo rústico sobre el que se haya aprobado una propuesta de delimitación de actuación de transformación urbanística se otorgará por una duración limitada como máximo hasta la aprobación de los instrumentos de ejecución de la misma.

   Justificadamente podrán solicitarse y concederse prórrogas basadas en la viabilidad prolongada del uso o actividad autorizado. Concluida la autorización del uso o actividad y sus prórrogas los terrenos deberán restituirse a su estado inicial por la persona o entidad autorizada o por quien le hubiese sucedido en tal obligación.

3. Cuando la actuación extraordinaria quede sometida a plazo, esta circunstancia habrá de hacerse constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación con la legislación hipotecaria, indicando que no existe derecho a indemnización por el vencimiento de la cualificación y la consiguiente obligación de restitución.

   Una vez vencido el plazo de la autorización extraordinaria y de las prórrogas concedidas, en su caso, el Ayuntamiento dictará orden de ejecución de las obras necesarias para la restitución de los terrenos a su estado original.

4. El incumplimiento de la obligación de restituir habilitará a la Administración para la adopción de las medidas contempladas en el artículo 154 de la Ley.

Artículo 35. *Reducción de la prestación compensatoria.*

1. En virtud del apartado 5 del artículo 22 de la Ley, con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo, se establece una prestación compensatoria que gestionará el municipio y que se destinará al Patrimonio Municipal de Suelo, con una cuantía del diez por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos.
2. Esta cuantía podrá minorarse, a través de ordenanza municipal, conforme a los siguientes criterios:
   a) Por la realización de inversiones productivas o asistenciales.
   b) Por la generación de empleo directo o indirecto.
   c) Por la rehabilitación de edificaciones o construcciones existentes.
   d) Por la incorporación de energías renovables al proceso productivo.
   e) Cuando las actuaciones hayan de implantarse forzosamente en suelo rústico por imperativo de la legislación sectorial de aplicación.
3. Las reducciones establecidas en el apartado 2 podrán serán acumulativas.
4. Podrán ser beneficiarios de estas reducciones las personas físicas o jurídicas que promuevan la actuación.
5. En ningún caso, podrán aplicarse reducciones a la prestación compensatoria prevista en el artículo 20.3 de la Ley para el uso residencial aislado.

SECCIÓN 4ª. ACTUACIONES SOBRE EL HÁBITAT RURAL DISEMINADO

Artículo 36. *Actuaciones sobre el hábitat rural diseminado.*

1. Sobre los ámbitos delimitados como hábitat rural diseminado por los instrumentos de ordenación urbanística general o por los planes especiales podrán desarrollarse las actuaciones urbanísticas que contribuyan a su conservación, mantenimiento y mejora, y que sean compatibles con el régimen de protección de la categoría de suelo rústico donde se localicen.
2. Los titulares de los terrenos y edificaciones comprendidos en estos ámbitos tienen el deber de costear la obtención de los terrenos destinados a las dotaciones públicas y las obras de mejora de las infraestructuras y servicios previstos en el instrumento de ordenación urbanística que los ordene.

Artículo 37. *Determinaciones para la ordenación del hábitat rural diseminado.*

1. El Plan General de Ordenación Municipal o el Plan Básico de Ordenación municipal, en su caso, establecerá, en el marco de la ordenación territorial, la delimitación de los ámbitos de hábitat rural diseminado, sus determinaciones de ordenación urbanística general y las directrices para el Plan Especial que establezca la concreción de dichas determinaciones, incluyendo los plazos previstos para su aprobación y ejecución. Cuando la ordenación del hábitat rural forme parte de su objeto específico, podrá establecerse por el Plan de Ordenación Intermunicipal.
2. En defecto de los anteriores instrumentos de planeamiento, podrá delimitarse por el Plan Especial previsto en el artículo 70.3.i) de la Ley.
3. La consideración del suelo como diseminado a efectos catastrales no implica su inclusión en un hábitat rural diseminado si el ámbito no cumple los requisitos previstos en esta sección.
4. No podrán delimitarse ámbitos de hábitat rural diseminado que cuenten con una densidad edificatoria superior a los parámetros descritos en el apartado primero del artículo 24.

5. Su ordenación se concretará mediante un Plan Especial. Los Planes Especiales, en los términos fijados por el instrumento de ordenación urbanística general, podrán reajustar los límites de los ámbitos del hábitat rural diseminado establecidos en el instrumento de ordenación general, sin que ello se considere modificación de sus determinaciones siempre que ello no suponga una ampliación o reducción de la superficie original del ámbito mayor del 10%. Dicho reajuste habrá de justificarse en la necesidad de implantar dotaciones y equipamientos en los terrenos incluidos en la nueva delimitación.
6. Su ámbito territorial formará parte de cualquier categoría de suelo rústico, incluido el de especial protección y preservado, debiendo ser la normativa que los regule en estos supuestos compatible con la defensa y mantenimiento de los valores, fines y objetivos que motivaron su protección conforme al régimen que se establezca en la legislación y ordenación sectorial, territorial y urbanística correspondiente.
7. El contenido de los instrumentos de ordenación alcanzará como mínimo a los siguientes aspectos:
   a) La identificación de los ámbitos del hábitat rural diseminado y la delimitación de su perímetro, que se justificará por la relación en origen de las edificaciones que lo integran con la actividad agropecuaria y del medio rural, conforme a lo dispuesto en el artículo 14.2 de la Ley.

      La justificación de la delimitación del perímetro se apoyará en el análisis de datos bibliográficos, históricos, fotográficos, planimétricos, demográficos y antecedentes urbanísticos, en su caso, de los que se deduzca la vinculación rural en origen de las edificaciones integradas en el ámbito. Se analizarán asimismo las condiciones topográficas, la red de caminos existentes y los demás condicionantes geográficos para garantizar la adecuada integración del núcleo en su entorno.

      Cuando de dicho análisis se deduzcan crecimientos irregulares con edificaciones no ligadas a la actividad agropecuaria y del medio rural en origen, éstos quedarán fuera de la delimitación del ámbito del hábitat rural diseminado, cuando los terrenos correspondientes a dichos crecimientos alcancen una superficie igual o mayor al 40% de los que cumplen el requisito de vinculación en origen.

      La densidad edificatoria será homogénea en el perímetro delimitado, no permitiéndose la inclusión vacíos interiores ni de ámbitos en los que las viviendas se encuentren a una distancia superior a los 200 metros entre sí.

   b) Justificación de los siguientes extremos en relación a acreditar la existencia de un hábitat rural diseminado:
      i. Existencia de características propias que deben de preservarse, de modo que en cada hábitat, en su estructura o en la morfología de sus edificaciones, deben reconocerse características definidas, consecuencia de su vinculación en origen al medio rural, que justifiquen su conservación.
      ii. En este sentido, habrá de justificarse el origen histórico del ámbito. Se considerará acreditado en aquellos que, no encontrándose sobre suelos de dominio público, se implantaron originalmente conforme a la legislación vigente en su momento y, en cualquier caso, con anterioridad a la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
      iii. Poseer identidad propia y una marcada autonomía respecto a los asentamientos existentes, de modo que no quepa integrarlos en la trama urbana de los mismos
      iv. Ausencia de estructura de carácter urbano definida. Aunque en el ámbito del hábitat rural diseminado pueden existir pequeñas agrupaciones de edificaciones con cierta estructura urbana elemental, esto no debe implicar su consideración como asentamiento urbanístico en los términos del artículo 24.
      v. Existencia de una relación funcional entre las edificaciones incluidas en el ámbito que justifique la necesidad de ciertos servicios y dotaciones comunes que, sin tener las características propias del medio urbano, aseguren una adecuada calidad de vida a los habitantes del hábitat.

c) Las limitaciones derivadas de las legislaciones sectoriales y la justificación de su cumplimiento.

d) La estructura de la propiedad del suelo y de las edificaciones.

e) Asignación pormenorizada y regulación concreta de usos, tipologías y características de las edificaciones existentes, con indicación de sus características básicas y situación jurídica, así como identificación de aquellas que deban preservarse.

f) Condiciones estéticas, de seguridad y salubridad que han de reunir las edificaciones preexistentes, así como dotación de sistemas locales o generales a alcanzar. Incorporarán determinaciones para alcanzar dichas condiciones y dotación.

g) Las infraestructuras viarias y de servicios existentes, incluidas las conexiones exteriores, con indicación de sus características, su estado de conservación y funcionamiento.

h) Las mejoras sobre las infraestructuras existentes y, en su caso, la propuesta de nuevas infraestructuras viarias y para el suministro de los servicios básicos de saneamiento, abastecimiento de agua y energía eléctrica necesarias para garantizar las condiciones de seguridad y salubridad. Así como su conexión con las redes exteriores, en su caso.

   Se prohíbe la implantación de viales con características, en cuanto a materiales, diseño y equipamiento, propias del suelo urbano.

i) En los términos del artículo 38, condiciones para la autorización de nuevas edificaciones sobre parcelas vacantes, asegurando en todo caso que los límites del hábitat rural diseminado no se amplían, sin perjuicio de lo previsto en el apartado quinto, ni se amenaza el carácter rural y diseminado del ámbito. Se determinará la parcela o superficie mínima edificable para los distintos usos.

j) En los términos de los artículos 39 y 40, los usos admisibles y las actuaciones incompatibles en el hábitat rural diseminado.

k) Determinaciones sobre la ejecución de las actuaciones propuestas para mejorar o completar la urbanización y para la obtención de sistemas generales y locales. A estos efectos, habrá de incluirse:

   i. Estudio de viabilidad económica de las actuaciones propuestas, que incluirá los costes, su distribución y asignación y el plazo de ejecución de las distintas obras y medidas propuestas. En caso de que algunas de las obras o medidas correspondan o se asuman por el Ayuntamiento, se valorará su impacto económico sobre la Hacienda Local.

   ii. Plazos y programación temporal para la ejecución de las distintas medidas y obras contempladas, de acuerdo con las fases o zonas que a tal efecto se establezcan.

l) Análisis de los riesgos a los que pueden estar sometidos los habitantes, las edificaciones y los terrenos ocupados por el hábitat rural diseminado, su impacto ambiental y territorial y las medidas que permitan minimizar dichos riesgos y su adecuación ambiental y territorial, tales como:

   i. Medidas de mejora de las condiciones de salubridad, para evitar que se vea afectada la salud de las personas o se alteren las condiciones medioambientales del entorno. A estos efectos se evaluará la evacuación de aguas residuales y el sistema de depuración necesario para evitar la contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales.

   ii. Medidas que corrijan los impactos que genere o pudiera generar el hábitat rural diseminado sobre las condiciones ambientales del entorno, con especial atención a aquellos que afecten a las condiciones de estabilidad o erosión de los terrenos o puedan provocar peligro de incendio, provoquen la contaminación de la tierra, el agua o el aire.

   iii. Medidas que minimicen los riesgos que puedan sufrir las edificaciones y las personas derivadas, en su caso, de su ubicación en terreno forestal o en suelos con riesgo cierto de inundaciones u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia eviten la vulnerabilidad y garanticen la autoprotección.

m) Estudio paisajístico del ámbito con las medidas a adoptar para minimizar su impacto y garantizar su integración, con especial atención a aquellos factores que alteren la contemplación del paisaje y de los elementos singulares del patrimonio histórico.

8. En cualquier caso, el instrumento de ordenación habrá de preservar la idiosincrasia y los caracteres típicos originarios de dicho núcleo, incluyendo ordenanzas específicas de la edificación que regulen sus aspectos constructivos, estéticos y paisajísticos con prohibición de cualquier uso no acorde con su carácter rural.

Artículo 38. *Condiciones para la implantación de nuevas edificaciones.*

1. El instrumento de ordenación podrá prever la autorización de nuevas edificaciones en el hábitat rural diseminado, debiendo justificar dicha previsión en alguno de los siguientes criterios:

   a) Que contribuyan a la conservación, mantenimiento y mejora del hábitat, y a su integración territorial, ambiental y paisajística.

   b) La necesidad de completar la estructura del hábitat rural diseminado, atendiendo a la demanda de determinados usos, por entender que el ámbito tiene un funcionamiento deficiente o manifiestamente mejorable para atender a los fines del mismo.

   c) La implantación de sistemas generales o locales, así como infraestructuras y servicios.

2. Las nuevas edificaciones que se pretenda ubicar en el hábitat rural diseminado cumplirán las siguientes condiciones:

   a) Las características tipológicas, estéticas y constructivas y los materiales, colores y acabados serán acordes con el paisaje rural y las construcciones tradicionales del asentamiento, sin perjuicio de otras propuestas que se justifiquen por su calidad arquitectónica. En cualquier caso, habrán de respetarse las limitaciones que, a este respecto, fueran en su caso de aplicación por la normativa vigente en materia de Patrimonio Histórico, a las edificaciones y construcciones del ámbito.

   b) Se preservarán los valores tradicionales, encaminando las actuaciones a la rehabilitación, renovación y regeneración, valorando las propuestas arquitectónicas contemporáneas que pongan en valor la arquitectura del núcleo.

   c) Las nuevas edificaciones no podrán superar la edificabilidad media de las edificaciones existentes ni un número superior a dos plantas de altura. El volumen máximo de la edificación será similar al de las edificaciones tradicionales existentes, salvo cuando resulte imprescindible superarlo por exigencias del uso o actividad. En las nuevas edificaciones no será exigible acreditar la inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.

   d) En los términos previstos en el instrumento de ordenación, habrán de adoptarse las medidas correctoras necesarias para garantizar el mínimo impacto visual sobre el paisaje y la mínima alteración del relieve natural de los terrenos. Cada ayuntamiento, con base en el análisis del modelo de asentamiento poblacional, establecerá la regulación pormenorizada de los parámetros edificatorios, en función de sus características y estructura parcelaria.

   e) Cuando se trate de la construcción de una nueva vivienda, sólo podrá implantarse una vivienda unifamiliar por parcela. En las nuevas viviendas, a pesar de ubicarse en suelo rústico, no será exigible acreditar la inexistencia de riesgo de formación de núcleo de población.

Artículo 39. *Usos admisibles en el hábitat rural diseminado.*

Con carácter general, en los hábitats rural diseminados se permitirán los siguientes usos:

a) El uso residencial, evitando tipologías y procesos de producción de suelo y edificación propios del suelo urbano. Con carácter general no se permitirán construcciones adosadas, salvo que el instrumento de

ordenación justifique que constituyen una tipología propia del ámbito.

b) El uso dotacional, incluyendo suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos, con la superficie que fije el instrumento de ordenación, acorde con las necesidades previstas para los suelos residenciales.

c) Los usos industriales admisibles serán los vinculados a las actividades agrarias y del medio rural, y los de carácter artesanal que sean compatibles con la vivienda, así como la pequeña industria relacionada con las actividades agrarias propias de la explotación o la primera transformación de materias primas mediante técnicas tradicionales.

d) Los usos comerciales y de servicios, igualmente, conectados con las actividades agrarias y análogas de los asentamientos, así como con las necesidades de las personas residentes, así como la prestación de servicios profesionales.

e) Los usos turísticos en edificaciones preexistentes, de acuerdo con lo establecido en la legislación de Turismo.

Artículo 40. *Actuaciones incompatibles en el hábitat rural diseminado.*

1. En el hábitat rural diseminado están prohibidas las siguientes actuaciones:

   a) Las edificaciones, tipologías y usos característicos de las zonas urbanas y aquellas cuya tipología resulte impropia de acuerdo con las determinaciones del planeamiento.

   b) Las parcelaciones y actuaciones que determinen la desfiguración de la tipología del núcleo.

   c) Las naves industriales, salvo las que alberguen los usos recogidos en el apartado c) del artículo 39.

   d) Aquellos movimientos de tierras que supongan una agresión al medio natural o que varíen la morfología del paisaje del lugar.

   e) La apertura de pistas, calles o caminos que no estén previstos en el instrumento de ordenación, así como la ampliación de los existentes y el derribo de muros tradicionales de los núcleos o senderos, salvo disposición del planeamiento que lo autorice.

   f) Las nuevas instalaciones destinadas a la producción ganadera, salvo las pequeñas construcciones artesanales o para el autoconsumo.

   g) La demolición de las construcciones existentes, salvo en los siguientes supuestos:

      i. Construcciones que no presenten un especial valor arquitectónico, histórico o etnográfico.

      ii. Todos los añadidos y edificaciones auxiliares que desvirtúen la tipología, forma y volumen de cualquier edificación primitiva o que por sus materiales supongan un efecto distorsionador para la armonía y estética del conjunto edificatorio o no sean propios del asentamiento rural tradicional.

   h) Nuevos tendidos aéreos.

Artículo 41. *Actuaciones urbanísticas en el hábitat rural diseminado.*

1. Las actuaciones urbanísticas en el hábitat rural diseminado encaminadas a la conservación, mantenimiento y mejora de estos ámbitos comprenderán la implantación de nuevas edificaciones, así como las obras de conservación, mantenimiento y mejora de las existentes, y la ejecución de dotaciones, servicios e infraestructuras.

2. En el hábitat rural diseminado están prohibidas las obras de urbanización, salvo las necesarias para ejecutar infraestructuras o sistemas generales previstos en la normativa sectorial o en el instrumento de ordenación, y las que contribuyan a su conservación, mantenimiento y mejora y a implementar los servicios obligatorios para cualquier municipio, de acuerdo con el artículo 26 de la Ley 7/1985, de 2 de

abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, que sean compatibles con el régimen de protección de la categoría de suelo rústico. La ejecución de estas obras se realizará de modo análogo a lo previsto en el artículo 110 de la Ley para las actuaciones para mejorar o completar la urbanización.

3. Sobre los ámbitos delimitados como hábitat rural diseminado por los instrumentos de ordenación urbanística general o por los planes especiales podrán desarrollarse en los términos previstos en estos instrumentos las actuaciones urbanísticas destinadas a la obtención de sistemas generales y locales, a través de la modalidad de gestión asistemática.
4. Las edificaciones y construcciones para la implantación de los usos autorizables en el hábitat rural diseminado, previstas en el instrumento de ordenación en los términos del artículo 38, así como las obras de conservación, mantenimiento y mejora de las edificaciones y construcciones existentes, podrán autorizarse sin necesidad de solicitar la autorización previa de las actuaciones extraordinarias. Para la implantación de actuaciones ordinarias y extraordinarias no previstas en el instrumento de ordenación se seguirá el régimen previsto en la Ley.
5. En el caso de Suelo rústico de especial protección o preservado, solo serán autorizables las actuaciones compatibles con el régimen de protección.

Artículo 42. *La ejecución asistemática del hábitat rural diseminado.*

1. De acuerdo con el apartado 4 del artículo 88 de la Ley se podrá emplear la modalidad de ejecución asistemática sobre el hábitat rural diseminado cuando sea necesaria para alcanzar los objetivos de conservación, protección y mejora establecidos en el instrumento de ordenación urbanística, no teniendo la consideración de actuación de urbanización.
2. En los términos del artículo 23 de la Ley, los titulares de los terrenos y edificaciones comprendidos en estos ámbitos tienen el deber de costear la obtención de los terrenos dedicados a las dotaciones públicas y las obras de mejora de las infraestructuras y servicios previstos en el instrumento de ordenación urbanística que los ordene. Sin perjuicio de ello, la gestión de las actuaciones aisladas asistemáticas de los hábitats rurales diseminados puede ser:
   a) Pública, mediante el pago de cuotas o, en su caso, mediante la imposición de contribuciones especiales, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 109 y siguientes de la Ley.
   b) Privada, en el caso que existiera la iniciativa de más del 50% de la propiedad del suelo del hábitat rural diseminado, mediante la constitución de una entidad colaboradora, análoga a la prevista en los artículos 231 a 238, con la finalidad de acometer los gastos que correspondan en régimen de justa distribución de cargas.

TÍTULO II

Régimen de las actuaciones de transformación urbanística y de actuaciones urbanísticas

CAPÍTULO I

Principios generales

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 43. *Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones urbanísticas.*

1. Las actuaciones de transformación urbanística tienen por objeto, previa tramitación del instrumento que establezca la ordenación urbanística detallada, de acuerdo con el Título IV, y de los instrumentos de ejecución urbanística:

   a) En suelo urbano, la realización de actuaciones de mejora urbana y actuaciones de reforma interior.

   b) En suelo rústico común, la realización de las actuaciones de nueva urbanización.

2. Las actuaciones urbanísticas tienen por objeto la realización de las actuaciones no incluidas en el apartado anterior para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, la obtención de sistemas generales y locales o para mejorar o completar la urbanización, así como las actuaciones de edificación recogidas en el título VI.

Artículo 44. *Delimitación de actuaciones de transformación urbanística.*

1. Sin perjuicio de lo previsto en los artículos 78 y 79, la delimitación de las actuaciones de transformación urbanística se realizará por los correspondientes instrumentos de ordenación urbanística detallada, en el marco de lo establecido en los instrumentos de ordenación urbanística general y los Planes de Ordenación Urbana respecto a la planificación estratégica de la evolución del modelo de ordenación a medio y largo plazo.

2. Los instrumentos que establezcan la ordenación urbanística detallada de una actuación de transformación urbanística, tanto en suelo rústico como en suelo urbano, requerirán de la aprobación de una propuesta de delimitación con carácter previo a su tramitación, excepto en los casos establecidos en las letras b), c) y d) del apartado primero del artículo 45.

Artículo 45. *Propuesta de delimitación de actuaciones de transformación urbanística.*

1. La propuesta de delimitación contendrá los criterios orientativos para que el instrumento correspondiente establezca la ordenación urbanística detallada de un ámbito sometido a una actuación de transformación urbanística y contendrá las bases para su desarrollo y ejecución previstas en el apartado segundo.

   Se establecerá conforme a las siguientes reglas:

   a) La propuesta de delimitación se tramitará según el procedimiento recogido en el artículo 46, salvo lo previsto en las letras siguientes.

   b) En el caso de las actuaciones de transformación urbanística previstas en los Planes de Ordenación Intermunicipal, dicho instrumento contendrá la delimitación de la actuación, conforme lo establecido en el apartado 2 del artículo 78 de este Reglamento.

   c) El Plan de Ordenación de Urbana o el Plan Básico de Ordenación Municipal, en su caso, incorporará preceptivamente la propuesta de delimitación de aquellos ámbitos que constituyan vacíos de suelo urbano que no cuenten con ordenación detallada o, teniéndola, se considere necesaria su revisión.

   d) Potestativamente, podrá contenerse en el Plan General de Ordenación Municipal o el Plan Básico de Ordenación Municipal, en su caso, para las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico y en el Plan Básico de Ordenación Municipal o los Planes de Ordenación Urbana, en su caso, para las de mejora urbana y reforma interior en suelo urbano.

      En los supuestos recogidos en las letras c) y d) el instrumento que establezca la ordenación urbanística detallada de la actuación de transformación urbanística podrá tramitarse simultáneamente al Plan General de Ordenación Municipal, Plan Básico de Ordenación Municipal o Plan de Ordenación de Urbana que delimite el ámbito, sin perjuicio de que se requerirá la previa aprobación definitiva de estos para poder proceder a aprobar aquel.

2. La propuesta de delimitación de una actuación de transformación urbanística contendrá:

a) La delimitación preliminar del ámbito, estableciendo los límites orientativos de los suelos a ordenar mediante el instrumento de ordenación urbanística detallada correspondiente.

   Los terrenos incluidos dentro de la delimitación de una actuación de transformación urbanística tendrán características urbanísticas homogéneas. Se deberá tener en cuenta para la delimitación, en su caso, los suelos ya transformados urbanísticamente o en proceso de transformación, los sistemas generales o locales existentes, así como los elementos naturales existentes, de forma que garanticen una adecuada inserción del ámbito dentro de la estructura urbanística general.

   En el caso de las actuaciones de nueva urbanización sobre suelo rústico, esta delimitación se realizará conforme a los criterios establecidos en el apartado 2 del artículo 75, debiendo garantizarse la inclusión de suelo las reservas de dotaciones que satisfagan las demandas de la nueva población, conforme a los criterios establecidos en los instrumentos de ordenación urbanística general y en este Reglamento, así como lo previsto en las correspondientes legislaciones sectoriales que fuesen de aplicación. La propuesta de ámbito incluirá los sistemas generales o viario que sean necesarios, de acuerdo con lo establecido en los artículos 75 y 76 de este reglamento.

b) Las bases para el desarrollo y ejecución de la actuación de transformación urbanística incluirán una propuesta para las determinaciones urbanísticas que, en todo caso, corresponderá establecer al instrumento de ordenación urbanística detallada, en el marco de los criterios contenidos en el instrumento de ordenación urbanística general y, en su caso, en el Plan de Ordenación Urbana. Dichas bases habrán de desarrollar, al menos, los siguientes aspectos:

   1º Uso global, índice de edificabilidad y densidad máximos.

   2º Sistemas generales a incluir o adscribir a la actuación y redes generales de infraestructuras y servicios necesarias así como, en su caso, la conexión con las redes exteriores.

   3º Sistemas locales a incluir en la actuación.

   4º Criterios para la ordenación urbanística detallada.

   5º Una estimación de los costes de urbanización con detalle suficiente que permita calcular de modo aproximado los gastos imputables a la actuación.

   6º- Los criterios de distribución de las cargas y beneficios entre los afectados.

   7º El establecimiento, en su caso, de una o varias unidades de ejecución, así como, los criterios para su delimitación y los plazos para su ejecución.

Artículo 46. *Procedimiento de aprobación de la propuesta de delimitación.*

El procedimiento de aprobación de la propuesta de delimitación, en el caso en que no se encuentre incluida en el instrumento de ordenación urbanística general o el Plan de Ordenación Urbana, seguirá los siguientes trámites:

a) Presentación de la iniciativa por parte de la Administración Pública, de oficio, por propia iniciativa o a propuesta de otra Administración o entidad pública adscrita o dependiente de éstas, o a solicitud de cualquier persona física o jurídica, incluidas las personas propietarias.

   En el caso de solicitud por parte de persona física o jurídica, esta deberá reflejar expresamente los datos identificativos del promotor o promotores de la propuesta, señalando:

   1º Si es propietario o no de los suelos, indicando el porcentaje de propiedad sobre el total de la actuación.

   2º Si se propone actuar como agente urbanizador, indicando, en caso afirmativo, si la actividad se realiza a cambio de pago en especie mediante la entrega de los correspondientes aprovechamientos urbanísticos.

   3º Propuesta del sistema de actuación para la ejecución de la actuación de transformación urbanística.

b) Aprobación inicial de la propuesta original o corregida por el Ayuntamiento y sometimiento de la propuesta a información pública por plazo no inferior a un mes.

c) Simultáneamente al trámite de información pública, el Ayuntamiento solicitará la emisión de informe de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo cuando su objeto sea una actuación de nueva urbanización, informe que será emitido en el plazo de un mes.

d) Una vez finalizado el periodo de información pública y con el resultado de este, así como, en su caso, del informe previsto en el apartado anterior, el Ayuntamiento procederá en su caso, a la aprobación definitiva.

e) La resolución de aprobación o desestimación de la propuesta de delimitación será publicada en el Boletín Oficial de la Provincia, y deberá ser comunicada, en el caso de actuaciones de nueva urbanización, al órgano urbanístico competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo de la Junta de Andalucía.

   El plazo máximo de resolución de este procedimiento será de seis meses desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la Administración competente para su tramitación o, cuando la iniciativa sea pública, desde el acuerdo de inicio. En los procedimientos iniciados de oficio, el vencimiento del plazo máximo establecido sin que se haya dictado y notificado resolución expresa determinará su caducidad y en los iniciados a solicitud de los interesados legitima a los mismos para entenderla desestimada por silencio.

f) El instrumento de ordenación urbanística detallada que delimite el ámbito deberá aprobarse inicialmente en el plazo máximo de dos años a contar desde la resolución de aprobación del procedimiento. El transcurso del plazo señalado determina la caducidad de la propuesta de delimitación.

   Los instrumentos de ordenación urbanística general y los Planes de Ordenación Urbana que contengan propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística, conforme a lo establecido en las reglas b), c) y d) del apartado 1 del artículo 45 anterior, establecerán justificadamente el plazo para la caducidad de las mismas.

SECCIÓN 2ª. DISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS EN LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS Y DE TRASFORMACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 47. *Definiciones sobre aprovechamientos urbanísticos y las áreas de reparto.*

a) Aprovechamiento urbanístico de una parcela es la superficie edificable ponderada en función del uso y tipología correspondiente a la calificación urbanística establecida en el instrumento de ordenación urbanística detallada.

b) Aprovechamiento subjetivo de una parcela es el aprovechamiento que le corresponde al propietario una vez cumplidos los deberes urbanísticos.

c) Aprovechamiento preexistente de una parcela es el aprovechamiento atribuido en el anterior instrumento de ordenación urbanística detallada, haya sido materializado o no, una vez descontados los deberes y cargas urbanísticos que, en su caso, quedaran pendientes de satisfacer.

d) Aprovechamiento objetivo de un ámbito urbanístico se determinará ponderando su edificabilidad en función del uso y tipología característica y, cuando implique un valor diferenciado, en función de la localización y las cargas de urbanización que deba soportar la actuación.

e) Aprovechamiento preexistente de un ámbito urbanístico es la suma de los aprovechamientos atribuidos a cada parcela en el anterior instrumento de ordenación urbanística con ordenación detallada, haya sido materializado o no, una vez descontados los deberes y cargas urbanísticos que, en su caso, quedaran pendientes de satisfacer.

f) Área de reparto es el ámbito espacial delimitado por los instrumentos de ordenación urbanística, que incluye los terrenos de las actuaciones de transformación urbanística así como los sistemas generales adscritos a la misma para su obtención, al objeto de garantizar el reparto equitativo de los aprovechamientos urbanísticos.

g) Aprovechamiento objetivo total del área de reparto es la superficie total edificable ponderada en función del uso global y tipología característica de los distintos ámbitos. Cuando el área de reparto incluya varios ámbitos con valor diferenciado, el aprovechamiento objetivo total de cada uno de ellos podrá estar ponderado a su vez, en función de su localización y las cargas de urbanización que deba soportar.

h) Aprovechamiento medio del área de reparto es el cociente entre la suma de los aprovechamientos objetivos de los ámbitos que pertenezcan al área de reparto y la superficie total de ésta, descontando la superficie de los terrenos pertenecientes a los sistemas generales o locales ya obtenidos y afectadas a su destino.

2. Los instrumentos de ordenación urbanística general y, en su caso, el Plan de Ordenación Urbana establecerán, conforme a lo previsto en este reglamento, las determinaciones para la delimitación de las áreas de reparto y el cálculo del aprovechamiento que deban realizar los instrumentos de ordenación urbanística detallada. No se podrán excluir del área de reparto sistemas generales que sean necesarios o convenientes para el adecuado funcionamiento de la actuación de transformación urbanística.

3. Los Planes Parciales de Ordenación y, en su caso, los Planes de Reforma Interior cuando su ejecución sea sistemática, deberán estar incluidos en un área de reparto, justificando su coherencia con las determinaciones recogidas en la ordenación urbanística general y, en su caso, por el Plan de Ordenación Urbana, así como con el resto de las áreas de reparto ya delimitadas.

4. Cuando esté previsto sobre una parcela privada un complejo inmobiliario, a los efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico, no se computará la superficie edificable destinada a dotación pública.

5. La superficie edificable bajo rasante de una parcela privada, a los efectos del cálculo del aprovechamiento, no computará a menos que se prevea en dicho subsuelo un uso diferenciado con el resto de las parcelas privadas del ámbito urbanístico en la que se integre. En las parcelas privadas no se podrán prever dotaciones públicas bajo rasante, con la excepción de las dotaciones públicas de plazas de aparcamientos.

Artículo 48. *Distribución de los aprovechamientos urbanísticos en las actuaciones urbanísticas.*

La distribución de los aprovechamientos urbanísticos resultantes de la nueva ordenación detallada se realizará en el ámbito de la actuación urbanística teniendo en cuenta las superficies de las fincas o parcelas originales de los propietarios, el reparto de las cargas y, en su caso, la participación del agente urbanizador. El cálculo de los aprovechamientos urbanísticos citados se realizará según las edificabilidades asignadas ponderadas en función de los usos y tipologías correspondientes a sus calificaciones urbanísticas en la nueva ordenación detallada. Los coeficientes de uso y tipología se justificarán por los valores de repercusión de suelo en el Estudio de Detalle o instrumento que establezca la nueva ordenación, a partir de estudio de mercado, valores de referencia o valores catastrales.

Al no estar sometidas a cesión de aprovechamiento a la Administración con destino al patrimonio público de suelo, la totalidad del aprovechamiento objetivo constituirá aprovechamiento subjetivo y será susceptible de reparto entre los propietarios.

Artículo 49. *Distribución de los aprovechamientos urbanísticos en las actuaciones de mejora urbana.*

1. La distribución del incremento de aprovechamiento resultante de la nueva ordenación detallada se realizará asignando a cada propietario el aprovechamiento resultante de multiplicar la superficie de las

parcelas o fincas aportadas por el noventa por ciento del incremento de aprovechamiento objetivo del ámbito dividido por la superficie del mismo, una vez cumplidos los deberes establecidos en el artículo 53.

2. El cálculo del aprovechamiento de las parcelas resultantes se realizará aplicando a la edificabilidad de las mismas los coeficientes de uso pormenorizado y tipología. Estos coeficientes se justificarán por los valores de repercusión de suelo en la memoria de sostenibilidad económica del Estudio de Ordenación a partir de estudio de mercado, valores de referencia o valores catastrales, de ámbitos urbanos de uso y tipología semejantes.

Artículo 50. Distribución de los aprovechamientos urbanísticos en las actuaciones de reforma interior.

1. En el caso de ejecución asistemática, la distribución del incremento de aprovechamiento resultante de la nueva ordenación detallada se realizará asignando a cada propietario el aprovechamiento resultante de multiplicar la superficie de suelo inicial aportada por el noventa por ciento del incremento de aprovechamiento objetivo del ámbito dividido por la superficie del mismo, una vez cumplidos los deberes establecidos en el artículo 55.
2. En el caso de ejecución sistemática, la distribución del incremento de aprovechamiento resultante de la nueva ordenación detallada se realizará asignando a cada propietario el aprovechamiento resultante de multiplicar la superficie de suelo inicial aportada por el noventa por ciento del incremento de aprovechamiento medio del área de reparto, una vez cumplidos los deberes establecidos en el artículo 55.
3. El cálculo del aprovechamiento de las parcelas resultantes se realizará aplicando a la edificabilidad de las mismas los coeficientes de uso pormenorizado y tipología. Estos coeficientes se justificarán por los valores de repercusión de suelo en la memoria de sostenibilidad económica del Plan de reforma Interior a partir de estudio de mercado, valores de referencia o valores catastrales, de ámbitos urbanos de uso y tipología semejantes.

Artículo 51. *Distribución de los aprovechamientos urbanísticos en las actuaciones de nueva urbanización.*

1. La distribución de los aprovechamientos resultantes de la ordenación detallada se realizará asignando a cada propietario el aprovechamiento resultante de multiplicar la superficie de suelo inicial aportada por el noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, una vez cumplidos los deberes establecidos en el artículo 57.
2. El cálculo del aprovechamiento de las parcelas resultantes se realizará aplicando a la edificabilidad de las mismas los coeficientes de uso pormenorizado y tipología. Estos coeficientes se justificarán por los valores de repercusión de suelo en la memoria de sostenibilidad económica del Plan Parcial de Ordenación a partir de estudio de mercado, valores de referencia o valores catastrales, de ámbitos urbanos de uso y tipología semejantes.

CAPÍTULO II

Actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano

Artículo 52. *Actuaciones de mejora urbana.*

1. Se consideran actuaciones de mejora urbana, sobre una parcela o conjunto de parcelas, aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto el aumento de la edificabilidad, del número de viviendas o el cambio de uso o tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento del aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.

A estos efectos, se considera que:

a) Serán necesarias nuevas dotaciones públicas, tanto de sistema general como de sistema local, cuando así lo determinen las bases de desarrollo de la propuesta de delimitación de la actuación de transformación urbanística conforme a lo establecido en el Plan de Ordenación Urbana correspondiente en función del aumento de edificabilidad, cambio de uso o tipología y, en todo caso, cuando se prevea un incremento de población, teniendo en cuenta las características, potencialidades y deficiencias de la zona de suelo urbano en la que se localice.

b) El incremento de aprovechamiento urbanístico se calculará conforme a lo establecido en el artículo 47 de este Reglamento.

c) Se considera que la actuación de transformación urbanística no conlleva la necesidad de reforma o renovación de la urbanización cuando no altera la configuración de los viales existentes y por tanto no es necesario proyecto de urbanización, limitándose a modificar la ordenación urbanística detallada de parcelas lucrativas en los términos descritos anteriormente, sin perjuicio de que, como resultado de la actuación, se puedan:

   1º Calificar nuevas parcelas con destino a espacios libres, equipamientos comunitarios o ampliación de la red viaria, existente, reduciendo la superficie de las parcelas afectadas.

   2º Realizar obras ordinarias de urbanización en el espacio público urbano que delimitan las parcelas lucrativas objeto de la actuación, pudiendo ejecutarse según lo previsto en el artículo 110 de la Ley.

2. Deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente, en el marco de lo establecido en el instrumento de ordenación urbanística general o el Plan de Ordenación Urbana sobre la zona de suelo urbano correspondiente. El Estudio de Ordenación establecerá su ordenación detallada conforme al modelo de ordenación establecido por el Plan de Ordenación Urbana y los criterios para la ordenación urbanística y reservas dotacionales de este Reglamento.

3. En estas actuaciones se delimitará un área de mejora urbana, definida esta como el área homogénea en el que se va a ejecutar una actuación de transformación urbanística de este tipo, bien en el propio Plan de Ordenación Urbana o bien, posteriormente, mediante un Estudio de Ordenación.

   La delimitación del área de mejora urbana podrá ser discontinua e incluirá exclusivamente las parcelas objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de viviendas, cambio de uso o tipología y aquellas donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas a obtener. Se indicará, así mismo, los viarios rodados y peatonales que limitan dichas parcelas sobre las que es necesario realizar obras complementarias de urbanización asociadas a la actuación.

   Las nuevas dotaciones públicas se deberán situar preferentemente el entorno de las parcelas donde se materializa el incremento de edificabilidad o de población o el cambio de uso o tipología, pudiéndose situar justificadamente en parcelas de otras zonas de suelo urbano donde existan déficits de las mismas.

4. La delimitación del área de mejora urbana no podrá contradecir las determinaciones que el Plan de Ordenación Urbana hubiera establecido.

Artículo 53. *Deberes de las actuaciones de mejora.*

1. Son deberes vinculados a las actuaciones de mejora urbana, cuando procedan, los siguientes:

a) Entregar a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondiente al diez por ciento del incremento del aprovechamiento del ámbito, si lo hubiera, de conformidad con el artículo 49.

El porcentaje citado podrá reducirse justificadamente por el instrumento que haya delimitado la actuación, hasta un mínimo del cinco por ciento cuando concurra alguno de los supuestos previstos en el artículo 55.a).

Estas parcelas deberán entregarse urbanizadas y libres de cargas y gravámenes.

Este deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, de manera motivada, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la actuación o integrarse en el patrimonio público de suelo. La sustitución en metálico se calculará por los servicios técnicos municipales, conforme a la normativa que sea de aplicación en el momento de la efectiva sustitución.

b) Entregar a la Administración actuante el suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales a obtener, cuando sean necesarias.

Los suelos objeto de cesión se entregarán libres de cargas y gravámenes y urbanizados en los términos previstos en los instrumentos de ordenación urbanística y según lo recogido en el artículo 194.

Este deber podrá sustituirse en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario dentro de la misma área de mejora urbana, en los términos previstos en la legislación de suelo estatal. En estos supuestos habrá de garantizarse la funcionalidad de la superficie edificada o edificabilidad no lucrativa para el fin el que deba destinarse.

Cuando no sea viable la constitución de complejo inmobiliario, dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico. La cantidad así obtenida deberá integrarse en el correspondiente Patrimonio Público de Suelo y destinarse a la obtención y ejecución de suelo para sistemas generales o locales, equipamientos y dotaciones.

c) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y garantizar el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo.

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

Artículo 54. *Actuaciones de reforma interior.*

1. Se consideran actuaciones de reforma interior aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto una nueva ordenación urbanística en un ámbito por causa de la obsolescencia de los servicios, degradación del entorno, necesidad de modificar los usos existentes o análogas que hagan necesaria la reforma o renovación de la urbanización del ámbito.

A estos efectos, se considera que el objeto de una actuación de transformación urbanística de reforma interior en suelo urbano es:

a) Establecer una nueva ordenación urbanística detallada en un ámbito mediante la reforma de la urbanización existente, de forma que se genere una nueva trama urbana, por causa de la obsolescencia de los servicios, degradación del entorno, necesidad de modificar los usos existentes, o análogas que precisen la reforma o renovación de la urbanización del ámbito, así como la mejora de las condiciones ambientales, de habitabilidad o de accesibilidad, la obtención

de suelo dotacional, la recuperación de los espacios públicos, la resolución de problemas de circulación o cualesquiera otros fines análogos.

b) Establecer la ordenación urbanística detallada en los vacíos de suelo urbano que carezcan de ella, o teniéndola, se considere necesaria su renovación.

Para ello el Plan Básico de Ordenación Municipal, el Plan de Ordenación Urbana o el Plan de Reforma Interior delimitará un área de reforma interior, que será un ámbito continuo formado por las manzanas y la red de espacios públicos sobre los que se va a actuar, pudiendo mantener las condiciones de ordenación urbanística vigente de algunos de ellos.

2. En los términos previstos en el artículo 24 de la Ley, se deberán promover actuaciones de reforma interior en los vacíos de suelo urbano que no cuenten con ordenación urbanística detallada o, teniéndola, se considere necesaria su revisión.

3. Deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la regeneración de la ciudad existente, en el marco de lo establecido en el instrumento de ordenación urbanística general o en el Plan de Ordenación Urbana sobre la zona de suelo urbano correspondiente. El Plan de Reforma Interior establecerá su ordenación detallada conforme al modelo de ordenación establecido por el Plan de Ordenación Urbana y los criterios para la ordenación urbanística y reservas dotacionales de este Reglamento.

4. El ámbito de estas actuaciones se delimitará, bien en el propio Plan de Ordenación Urbana, o bien posteriormente por el Plan de Reforma Interior, no pudiendo contradecir en este último caso las determinaciones del Plan de Ordenación Urbana.

Artículo 55. *Deberes de las actuaciones de reforma interior.*

Los deberes vinculados a las actuaciones de reforma interior urbana serán:

a) Entregar al Ayuntamiento, y con destino al patrimonio municipal de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas correspondiente al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico del ámbito en las actuaciones asistemáticas o, en su caso, del incremento del aprovechamiento medio sobre el aprovechamiento urbanístico preexistente en el planeamiento, en las sistemáticas.

El porcentaje citado podrá reducirse justificadamente por el instrumento que haya delimitado la actuación, hasta un mínimo del cinco por ciento en los siguientes casos:

1º. Cuando se trate de actuaciones de regeneración y renovación urbanas de carácter integrado, de conformidad con lo establecido por la legislación estatal y autonómica.

2º. Cuando estén promovidas por las administraciones o sus empresas públicas.

3º. Cuando estén promovidas por comunidades de propietarios o asociaciones de propietarios y tengan por objeto la construcción de viviendas para el realojamiento de sus miembros, cuando constituya su residencia habitual, al menos en sus dos terceras partes.

4º. Cuando se trate de actuaciones que tengan por objeto la eliminación de infraviviendas.

5º. Cuando tengan por objeto la construcción mayoritaria de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

6º. Cuando la actuación no sea económicamente viable sin la reducción de la cesión y así sea apreciado por el Ayuntamiento.

Estas parcelas deberán entregarse urbanizadas y libres de cargas y gravámenes. La cesión se llevará a cabo en parcelas destinadas a vivienda protegida cuando sea preceptivo reservar edificabilidad residencial para dicho uso conforme al apartado 5 del artículo 61 de la Ley.

Este deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, de manera motivada, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista

en la actuación o integrarse en el patrimonio público de suelo. La sustitución en metálico se calculará por los servicios técnicos municipales, conforme a la normativa que sea de aplicación en el momento de la efectiva sustitución. La entrega de suelo podrá sustituirse asimismo por otras formas de cumplimiento del deber, pudiendo utilizarse las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.

No se entenderá justificada la sustitución cuando pueda cumplirse el deber mediante la entrega de suelo destinado a la reserva de vivienda protegida.

b) Entregar a la Administración actuante el suelo para nuevos sistemas generales o locales incluidos o adscritos al ámbito, que demande la actuación en función del grado de colmatación del ámbito.

Los suelos objeto de cesión se entregarán libres de cargas y gravámenes y urbanizados en los términos previstos en los instrumentos de ordenación urbanística y según lo recogido en el artículo 194.

Este deber podrá sustituirse en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario dentro del ámbito de la actuación de reforma interior, en los términos previstos en la legislación de suelo estatal. En estos supuestos habrá de garantizarse la funcionalidad de la superficie edificada o edificabilidad no lucrativa para el fin el que deba destinarse.

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización del ámbito y las de conexión con las redes generales viarias y de infraestructuras y servicios técnicos, así como las obras de ampliación y refuerzo de dichas redes que sean necesarias en función de las dimensiones y características de la actuación, conforme a lo establecido en el artículo 190 y a las previsiones de los instrumentos de ordenación urbanística.

El deber de costear las obras de las referidas redes de servicios tendrá como límites los que expresamente deban asumir los promotores de la actuación de acuerdo con la reglamentación de prestación de éstos y así haya sido incorporado en el correspondiente instrumento de ordenación urbanística. Los promotores de la actuación tendrán derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios técnicos con cargo a las empresas suministradoras, en los términos establecidos en el apartado 4 del artículo 190 de este Reglamento.

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

e) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo.

CAPÍTULO III

Actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico

Artículo 56. *Actuaciones de nueva urbanización.*

1. Podrán ser objeto de actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico común los terrenos que resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística.

   Atendiendo a los principios de sostenibilidad y racionalidad, la necesidad de su transformación deberá justificarse por su interés público o social, en función del análisis de parámetros objetivos de crecimiento y demanda o por la imposibilidad de atender a esas necesidades con el suelo urbano disponible. La actuaciones de nueva urbanización habrán de delimitarse en base a la planificación estratégica de la evolución del modelo de ordenación a medio y largo plazo establecida por el Plan

General de Ordenación Municipal con arreglo al artículo 72, debiendo estar debidamente justificadas y motivadas en demandas de crecimiento concretas.

A estos efectos, podrán justificarse, motivarse y dimensionarse, con criterios de proporcionalidad, en base al análisis de los siguientes parámetros:

a) Tasas de crecimiento de los últimos cinco años o proyecciones de crecimiento para los siguientes diez años (tanto poblacional como por sectores productivos o terciarios). Podrá valorarse también las licencias otorgadas para los usos previstos en los últimos cinco años y su proyección a futuro en los suelos urbanos disponibles.

b) Análisis de la demanda prevista en los planes de vivienda o, cuando se propongan usos distintos al residencial, en los correspondientes planes sectoriales.

c) Superficie de suelos urbanos en áreas con potencialidad o áreas preferentes definidas en el apartado 2.a)2º del artículo 73.

d) Superficie de suelos incluidos en actuaciones de transformación urbanística.

e) Disponibilidad de recursos hídricos y energéticos.

2. Los terrenos incluidos en los ámbitos de actuaciones de nueva urbanización deberán ser colindantes al suelo urbano de los núcleos de población existentes, quedando integrados tras su transformación en la malla urbana.

   A estos efectos, será necesario que al menos un diez por ciento del perímetro del ámbito delimitado esté en contacto directo con el suelo urbano del núcleo de población existente que cuente, al menos, con ordenación urbanística detallada aprobada.

   De esta condición quedan exceptuados los siguientes supuestos:

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

   2.º Los de uso global de actividades económicas o turístico que, de forma justificada, deban emplazarse en discontinuidad con los núcleos de población existentes.

   3.º Las actuaciones de carácter supralocal contempladas expresamente en los instrumentos de ordenación territorial, las declaradas de interés autonómico o aquellas que se ejecuten conforme a procedimientos de concertación entre Administraciones Públicas.

   4.º La incorporación de las agrupaciones irregulares compatibles con el modelo territorial y urbanístico previstas en el artículo 176 de la Ley.

3. El ámbito de estas actuaciones se delimitará en el Plan Parcial de Ordenación Urbana, no pudiendo contradecir las determinaciones del instrumento de ordenación urbanística general.

Artículo 57. *Deberes de la promoción de las actuaciones de nueva urbanización.*

Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de nueva urbanización, de conformidad con la legislación básica estatal:

a) Entregar al Ayuntamiento el suelo urbanizado y libre de cargas correspondiente a los sistemas generales y locales incluidos o adscritos al ámbito de actuación. A los efectos de establecer la demanda de sistemas generales y locales podrán tenerse en cuenta aquellos previamente implantados en suelo rústico a través de actuaciones extraordinarias.

   Los suelos objeto de cesión se entregarán libres de cargas y gravámenes y urbanizados en los términos previstos en los instrumentos de ordenación urbanística y según lo recogido en el artículo 194.

b) Entregar al Ayuntamiento, con destino al patrimonio municipal de suelo, el suelo urbanizado y libre de cargas correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. Se deberá

justificar que los usos y tipologías en los que se concrete la cesión de aprovechamiento son adecuados para los fines del citado patrimonio municipal de suelo.

Estas parcelas deberán entregarse urbanizadas y libres de cargas y gravámenes. La cesión se llevará a cabo en suelo destinado vivienda protegida cuando sea preceptivo reservar edificabilidad residencial para dicho uso conforme al apartado 5 del artículo 61 de la Ley.

La entrega de suelo podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono a la Administración de su valor en metálico o por otras formas de cumplimiento del deber. No se entenderá justificada la sustitución cuando pueda cumplirse el deber mediante la entrega de suelo destinado a la reserva de vivienda protegida.

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización del ámbito y las de conexión con las redes generales viarias y de infraestructuras y servicios técnicos, así como las obras de ampliación y refuerzo de dichas redes que sean necesarias en función de las dimensiones y características de la actuación, conforme a lo establecido en el artículo 190 y a las previsiones de los instrumentos de ordenación urbanística.

El deber de costear las obras de las referidas redes de servicios tendrá como límites los que expresamente deban asumir los promotores de la actuación de acuerdo con la reglamentación de prestación de éstos y así haya sido incorporado en el correspondiente instrumento de ordenación urbanística. Los promotores de la actuación tendrán derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios técnicos con cargo a las empresas suministradoras, en los términos establecidos en el apartado 4 del artículo 190 de este Reglamento.

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

e) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse y garantizar el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo.

TÍTULO III

La ordenación territorial

CAPÍTULO I

Principios y directrices generales

SECCIÓN 1ª. PRINCIPIOS DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL

Artículo 58. *Instrumentos de ordenación territorial.*

1. La ordenación territorial se realizará a través de los siguientes instrumentos:

a) El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

b) Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.

c) Las Declaraciones de Interés Autonómico y los Proyectos de Actuación Autonómicos que las desarrollan, de conformidad con lo previsto en la Ley.

2. Los planes de ordenación del territorio concretarán la naturaleza y efectos de sus determinaciones, con arreglo a lo previsto en el artículo 5 de la Ley. Deberán tener carácter de Norma aquellas que afecten a:

   a) La preservación del suelo rústico atendiendo a los valores naturales, productivos y paisajísticos, del patrimonio histórico, así como a otros recursos de interés presentes en el ámbito del plan.

   b) La delimitación del espacio litoral y las medidas para su preservación

   c) La definición de los elementos integrantes del sistema de asentamientos.

   d) La regulación del desarrollo y crecimiento de los núcleos urbanos.

   e) Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.

   f) El régimen de las zonas afectadas por procesos naturales o actividades susceptibles de generar riesgos.

3. Los instrumentos de ordenación del territorio se someterán a evaluación ambiental estratégica, de acuerdo con lo previsto en la legislación ambiental. En el caso de los Proyectos de Actuación Autonómicos, al tratarse de instrumentos que tienen por objeto completar la ordenación urbanística de Declaraciones de Interés Autonómico ya evaluadas, no requerirán nuevo procedimiento de evaluación, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 70.4 en los supuestos que desarrollen Declaraciones de Interés Autonómico de actuaciones de carácter público específicamente reguladas por la legislación sectorial.

4. La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, con carácter previo a la elaboración de los planes de ordenación del territorio, así como de sus revisiones y modificaciones, realizará trámite de consulta pública, a través de su portal web, por un plazo no inferior a quince días, de conformidad con lo previsto en la legislación de aplicación.

5. La documentación de los Planes de Ordenación del Territorio será la necesaria, en términos gráficos y escritos, para desarrollar y justificar adecuadamente sus contenidos específicos, y constará como mínimo de los siguientes documentos:

   a) Memoria Informativa y Diagnóstico Territorial, que contendrá el conjunto de estudios y análisis que fundamentan y justifican los objetivos y propuestas de ordenación y desarrollo territorial del ámbito, así como una síntesis global e integrada de los problemas, retos y oportunidades.

   b) Memoria de ordenación, que contendrá la definición de los objetivos y directrices de la ordenación, así como las determinaciones y propuestas de actuación que desarrollen los contenidos establecidos para cada instrumento por la Ley.

   c) Memoria económica, que contendrá la estimación de las acciones comprendidas en el instrumento de ordenación y su orden de prioridad de ejecución.

   d) Normativa, que contendrá las determinaciones de ordenación, de gestión y de seguimiento, especificando la naturaleza de las mismas de acuerdo con lo establecido en el artículo 5 de la Ley.

   e) Documentación gráfica, con cartografía georreferenciada de información y propuesta, para la correcta comprensión de los contenidos establecidos para cada instrumento por la Ley.

6. En caso de discrepancias entre los distintos documentos de los instrumentos de ordenación territorial, la prevalencia entre ellos será la siguiente: Normativa, Cartografía de Ordenación y Memoria Económica. La Memoria de Ordenación constituye el documento de referencia para la interpretación del contenido del instrumento de ordenación territorial.

SECCIÓN 2ª. DETERMINACIONES PARA LA PROTECCIÓN DEL LITORAL

Artículo 59. *Principios básicos para la ordenación del litoral.*

1. Se considera espacio litoral, a los efectos de la Ley, la zona de influencia del dominio público marítimo terrestre definida por la legislación específica en materia de costas, excluyendo de la misma las zonas contiguas a los márgenes de los ríos. En cumplimiento de lo establecido en dicha legislación, la zona de influencia incluye como mínimo la franja de 500 metros medida tierra adentro desde la línea que determina el dominio público marítimo-terrestre, sin perjuicio de los ajustes que establezcan los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.
2. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística podrán incorporar al espacio litoral aquellas otras zonas que se consideren necesarias para alcanzar los objetivos de protección y accesibilidad del litoral por reunir alguna de las siguientes características:

   a) Localización en contigüidad con suelos preservados por la planificación sectorial o territorial.

   b) Constituir ámbitos territoriales de características fisiográficas homogéneas con la zona de influencia del dominio público del maritímo terrestre.

   c) Formar parte de corredores o ámbitos de conexión del sistema costero con los suelos rústicos interiores, con el objetivo de preservar la funcionalidad de los ecositemas y evitar su fragmentación.

   d) Formar parte de ámbitos colindantes con la zona de influencia del dominio público marítimo terrestre que resulten afectados por riesgos naturales inherentes al medio litoral.

SECCIÓN 3ª. DETERMINACIONES PARA LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE.

Artículo 60. *Concepto de paisaje y criterios de integración paisajística.*

1. Se entiende por paisaje, a los efectos de la Ley y de acuerdo con la definición del Convenio Europeo del Paisaje, cualquier parte del territorio tal como la percibe la población, cuyo carácter sea el resultado de la acción y la interacción de factores naturales, humanos o de ambos.
2. La política del paisaje comprenderá la formulación por parte del Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de las estrategias y directrices que permitan la adopción de medidas específicas dirigidas a la protección, gestión y ordenación de los paisajes, de acuerdo con las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y de los instrumentos de planificación ambiental.
3. El paisaje debe integrarse en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y, en general, ser tenido en cuenta en todas las políticas sectoriales en aras de la consecución de los objetivos de calidad paisajística.
4. Los instrumentos de ordenación incorporarán un diagnóstico del paisaje del ámbito de referencia que tendrá el siguiente contenido mínimo:

   a) Reconocimiento de los paisajes del ámbito, así como el análisis de las condiciones de visibilidad y de los procesos, tendencias y afecciones sobre el paisaje, con el objetivo de proporcionar información relevante para su protección, gestión y ordenación.

   b) La identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico para su preservación y puesta en valor.

   c) Definición de criterios generales o zonales de integración paisajística.

   d) Identificación de actuaciones de intervención dirigidas a dotar de accesibilidad a los recursos, a la regeneración, en su caso, de áreas degradadas y a la mejora de la visibilidad o integración visual.
5. Los instrumentos de ordenación, conforme a su naturaleza y alcance, establecerán determinaciones para preservar los paisajes y para mejorar su calidad y percepción, conforme a los siguientes criterios:

a) Mantendrán el carácter y las condiciones de visibilidad de los paisajes de mayor valor y especialmente: los agropecuarios tradicionales, los abiertos y naturales, las perspectivas de conjuntos históricos y de elementos patrimoniales y el entorno de los recorridos escénicos.

b) Integrarán las actuaciones de transformación urbanística en la morfología del territorio y del paisaje, definiendo adecuadamente los bordes urbanos y la silueta urbana, y preservando la singularidad paisajística y la identidad visual del lugar.

c) Establecerán medidas para el control de los elementos con incidencia en la calidad del paisaje urbano, para poner en valor las principales vistas y perspectivas que lo caracterizan y para recuperar los paisajes deteriorados.

6. Las actuaciones urbanísticas se adaptarán al entorno, rural o urbano, en el que se sitúan. Los proyectos que las definan tendrán en consideración los elementos naturales y patrimoniales, la topografía, y el resto de elementos que, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación, conforman el carácter del paisaje de su ámbito de actuación.

Artículo 61. *Catálogos de paisaje.*

1. Los Catálogos de Paisaje son documentos de carácter descriptivo, analítico y prospectivo que identifican los paisajes, analizan sus características y las fuerzas y presiones que los transforman, identifican sus valores y estado de conservación, y proponen los objetivos de calidad paisajística.

2. Los Catálogos de Paisaje serán aprobados por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo y constituyen la base técnica de apoyo para la redacción de las estrategias y directrices definidas en el apartado 2 del artículo 37 de la Ley, así como para la elaboración de los instrumentos de ordenación territorial y de ordenación urbanística general y del Plan de Ordenación Urbana, sin perjuicio de las competencias propias de los Municipios en esta materia.

3. El ámbito territorial de los Catálogos de Paisaje incluirá términos municipales completos y contiguos, y se delimitará teniendo en cuenta tanto aspectos naturales e histórico-culturales como funcionales y administrativos.

4. Los Catálogos de Paisaje de cada ámbito han de tener, como mínimo, el siguiente contenido básico:

a) Análisis y descripción de la diversidad paisajística del ámbito, que recogerá los fundamentos naturales y culturales para el conocimiento de los paisajes, la identificación de las unidades de paisaje y las condiciones de visibilidad.

b) Diagnóstico del estado del paisaje del ámbito, que incluirá el análisis de los principales procesos, tendencias y afecciones determinantes de su configuración, así como los recorridos, recursos y áreas de interés paisajístico.

c) Objetivos de calidad paisajística.

5. Los Catálogos de paisaje deben incorporar como mínimo los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva y justificativa que desarrolle el contenido especificado en el apartado anterior.

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

1º. Las Unidades paisajísticas del ámbito.

2º. Las condiciones de visibilidad de los principales recorridos y lugares desde los que se contempla el paisaje.

3º. Los recorridos, recursos y áreas de interés paisajístico.

c) Archivo fotográfico adecuado y suficiente para ilustrar los contenidos del Catálogo.

CAPÍTULO II

Los instrumentos de ordenación territorial

SECCIÓN 1ª. EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA

Artículo 62. *Contenido*

1. El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía deberá contener las siguientes determinaciones en el marco de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible y la Agenda Urbana de Andalucía 2030:

   a) El diagnóstico de las oportunidades y problemas territoriales, los objetivos específicos a alcanzar y la definición de las propuestas de actuación durante el periodo de vigencia del plan.

   b) El esquema de articulación territorial, integrado por el sistema de ciudades, sus funciones urbanas, y sus áreas de influencia, los principales ejes de comunicación del territorio, los criterios para la mejora de la accesibilidad y las infraestructuras básicas del sistema de transportes, hidráulicas, de las telecomunicaciones, de la energía y otras análogas.

   c) Los criterios territoriales básicos para la delimitación y selección de áreas de ordenación territorial, ambiental, económica y sectorial y su integración en el sistema de transportes.

   d) Los criterios territoriales básicos para la ordenación del espacio litoral, para la localización de los espacios libres, equipamientos y servicios e infraestructuras de ámbito o carácter supralocal y para la localización de vivienda protegidas.

   e) Los criterios territoriales básicos para la gestión sostenible del agua y de los demás recursos naturales, así como para la preservación y puesta en valor del patrimonio cultural, natural, paisajístico y arquitectónico.

   f) La identificación, en su caso, de actuaciones concretas territoriales con relevancia estratégica.

   g) La indicación de las zonas afectadas por procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de generar riesgos catastróficos y la definición de las determinaciones territoriales de actuación a contemplar para su prevención, incluidas las necesarias para contribuir a la mitigación del cambio climático y la adaptación del territorio a las nuevas condiciones derivados del mismo.

   h) Los criterios territoriales básicos dirigidos a evitar la formación de nuevos asentamientos en suelo rústico, de conformidad con lo que se establece en el artículo 20 de la Ley y en el artículo 25 de este Reglamento.

   i) La indicación de las áreas o sectores que deban ser objeto de Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional o de Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio, así como los programas coordinados destinados a desarrollar las estrategias y directrices territoriales del Plan.

   j) Las determinaciones de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional y de los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio que deban ser objeto de aplicación directa y aquellas que han de ser objeto de adaptación estableciendo un plazo para ello, transcurrido el cual serán de aplicación directa para la Administración y los ciudadanos sus determinaciones según la naturaleza de las mismas.

   k) La concreción de aquellas determinaciones del plan cuya alteración precisará su revisión.

   l) La estimación económica de las acciones comprendidas en el Plan y sus prioridades de ejecución.

   m) Las previsiones para el desarrollo y ejecución del plan

   n) Los criterios de periodicidad y contenido necesario para la elaboración de memorias de gestión en las que se evalúe el grado de cumplimiento de las determinaciones del plan y sus efectos. Para ello se

definirá un sistema de indicadores objetivos de gestión, sostenibilidad y resultado para conocer la evaluación y efectuar el informe de seguimiento del plan.

ñ) Los demás aspectos que el Consejo de Gobierno considere necesario incluir para la consecución de los objetivos del plan.

SECCIÓN 2ª. LOS PLANES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ÁMBITO SUBREGIONAL

Artículo 63. *Contenido y documentación.*

1. Los Planes de Ordenación del Territorio de Ámbito Subregional tendrán el siguiente contenido:

a) Los objetivos territoriales a alcanzar y las propuestas a desarrollar en el marco de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible y la Agenda Urbana de Andalucía 2030 .

b) Definición de la estructura funcional básica del territorio objeto de ordenación, con indicación del sistema de infraestructuras básicas, el sistema de asentamientos y los equipamientos y servicios de carácter supralocal necesarios para el desarrollo de los objetivos propuestos.

c) En relación con la compatibilidad de usos en el territorio:

1º. Objetivos y directrices para la preservación, ordenación y gestión del paisaje del ámbito.

2º. Determinaciones para la preservación del suelo rústico atendiendo a los valores naturales, productivos y paisajísticos, del patrimonio histórico, así como a otros recursos de interés presentes en el ámbito del Plan.

3º. Medidas específicas para la protección del espacio litoral en aplicación de lo establecido en el artículo 36 de la Ley .

4º. Delimitación de las zonas afectadas por procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de generar riesgos de cualquier tipo, estableciendo directrices y normas de aplicación en las mismas, incluidas las necesarias para contribuir a la mitigación del cambio climático y la adaptación del territorio a las nuevas condiciones derivadas del mismo.

5º. Indicación de las afecciones sectoriales delimitadas por la Administración competente según la materia, así como el inventario de los dominios públicos y sus servidumbres.

6º. Identificación de actividades con incidencia en la ordenación del territorio existentes y delimitación de zonas preferentes para su implantación.

d) En relación con el sistema de asentamientos:

1º. Definición de los elementos integrantes del sistema de asentamientos y caracterización de los municipios a los efectos de determinar el instrumento de ordenación urbanística general exigible en el marco de lo establecido en la Ley.

2º. Determinaciones para el desarrollo y crecimiento de los núcleos urbanos.

3º. Previsión y directrices de localización e implantación de equipamientos y servicios de carácter supralocal, así como de viviendas protegidas.

4º. Previsión y directrices de localización y desarrollo de áreas estratégicas para el sistema económico y productivo del ámbito.

5º. Determinaciones para evitar la formación de nuevos asentamientos en suelo rústico, de conformidad con lo que se establece en el artículo 20 de la Ley y en el artículo 25 de este Reglamento.

e) En relación con el sistema de infraestructuras básicas:

1º. Esquema del sistema de comunicaciones y transportes, y previsiones y criterios para la mejora de la movilidad sostenible del ámbito.

2º. Previsiones y directrices para la localización e implantación para las infraestructuras del ciclo integral del agua, tratamiento y eliminación de residuos, de telecomunicación, energéticas y otras análogas.

f) Las determinaciones de los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio y de los Planes Urbanísticos vigentes en su ámbito que deban ser objeto de adaptación, justificando las alteraciones propuestas para ellos.

g) La concreción de aquellas determinaciones del plan cuya alteración precisará su revisión.

h) La estimación económica de las acciones comprendidas en el Plan, los Organismos o entidades que asuman su ejecución, y sus prioridades.

i) Las previsiones para el desarrollo y ejecución, determinando los instrumentos de ordenación y gestión territorial para el desarrollo de las actuaciones propuestas, así como los mecanismos necesarios de compensación en su caso.

j) Los criterios de periodicidad y contenido necesario para la elaboración de memorias de gestión en las que se evalúe analice el grado de cumplimiento de las determinaciones del plan y de sus efectos. Para ello se definirá un sistema de indicadores objetivos de gestión, sostenibilidad y resultado para conocer la evaluación y efectuar el informe de seguimiento del plan.

k) Los demás aspectos que el Consejo de Gobierno considere necesario incluir para la consecución de los objetivos del plan.

2. Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional deberán incorporar los siguientes documentos:

a) Memoria informativa, que contendrá el análisis y diagnóstico de las oportunidades y problemas para la ordenación del territorio en el momento de la elaboración del plan, así como la información sobre los dominios públicos existentes.

b) Memoria de ordenación, que contendrá la definición de los objetivos y directrices de la ordenación, las propuestas y medidas y, en su caso, las determinaciones objeto de adaptación de los planes a que se hace referencia en el artículo40.1.j) de la Ley.

c) Memoria económica, con la estimación de las acciones comprendidas en el plan, los Organismos o entidades que asuman su ejecución, y sus prioridades.

d) Normativa, que contendrá las determinaciones de ordenación y de gestión del plan y su naturaleza, de acuerdo con lo establecido en el artículo 5 de la Ley.

e) Documentación gráfica, con cartografía georreferenciada de información y propuesta, para la correcta comprensión de su contenido, que incluirá la delimitación de los dominios públicos existentes con sus servidumbres y afecciones.

SECCIÓN 3ª. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y GESTIÓN TERRITORIAL

Artículo 64. *Instrumentos de desarrollo y ejecución.*

1. Las actuaciones propuestas por los planes de ordenación del territorio y, en su caso, incluidas en programas coordinados podrán desarrollarse a través de los siguientes instrumentos:

a) Declaración de Interés Autonómico y, en su caso, Proyectos de Actuación Autonómicos, en los términos regulados por los artículos 50 y 51 de la Ley.

b) Instrumentos de ordenación urbanística.

c) Planes Especiales de iniciativa autonómica.

d) Proyectos de obras y urbanización.

2. La incorporación a los instrumentos de ordenación urbanística de las actuaciones que requieran desarrollo urbanístico se llevarán a cabo mediante al procedimiento previsto en el artículo 25 de la Ley y su ordenación detallada se llevará a cabo mediante los instrumentos urbanísticos previstos a estos efectos en este Reglamento.

3. Los planes especiales de iniciativa autonómica podrán desarrollar directamente aquellas actuaciones de carácter público propuestas por los planes de ordenación del territorio que no reúnan las condiciones específicas para ser declaradas actuaciones de interés autonómico en el marco de lo establecido en el artículo 50 de la Ley. Los planes especiales establecerán la delimitación concreta de la actuación y la ordenación detallada del ámbito, y se ajustarán a las siguientes reglas para su elaboración y aprobación:

a) Las determinaciones serán las precisas para el desarrollo y ejecución de la actuación propuesta en el marco de las directrices establecidas por el instrumento de ordenación territorial y desarrollarán, al menos, el siguiente contenido:

1º. Justificación de la necesidad de su formulación, del ámbito de la actuación y de su coherencia con las determinaciones del plan de ordenación del territorio que desarrolla.

2º. Análisis de las afecciones derivadas del planeamiento urbanístico vigente y de la legislación sectorial que incide en la actuación.

3º. Las determinaciones propias de los instrumentos de ordenación urbanística general y detallada, en relación con el objeto y alcance de la actuación.

b) El contenido documental se ajustará a los establecido en el artículo 62 de la Ley , en función del objeto y finalidad.

c) La formulación, tramitación y aprobación corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, con sujeción a las reglas y trámites establecidos en el Capítulo II del Título IV de este Reglamento y en el acuerdo de formulación.

d) La aprobación de todos los instrumentos y documentos que se precisen para la ejecución de sus determinaciones, incluidos los proyectos de urbanización que procedieren, corresponderá a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Artículo 65. *Objetivos de la gestión territorial.*

1. La gestión territorial tiene por objeto impulsar y coordinar el desarrollo de las directrices y propuestas que establezcan los planes de ordenación del territorio.

2. A los efectos de propiciar la consolidación de un territorio equilibrado, cohesionado y sostenible, respetando la diversidad interna de cada ámbito territorial y contribuyendo a la reducción de los desequilibrios territoriales existentes, se podrán establecer los siguientes mecanismos de compensación:

a) Acciones públicas dirigidas a compensar los desequilibrios territoriales existentes en el ámbito, priorizando el desarrollo de las propuestas que contribuyan a la reducción de las desigualdades en el acceso a las infraestructuras, servicios y dotaciones públicas y a evitar la despoblación.

b) Coadyuvar a la puesta en valor como recurso de desarrollo local y regional del patrimonio natural y cultural, priorizando el desarrollo de las actuaciones propuestas en ámbitos mayoritariamente afectados por la delimitación de las zonas protegidas o preservadas, respectivamente, por la planificación sectorial o territorial.

c) Medidas para posibilitar la participación en las plusvalías generadas por la ejecución de las actuaciones territoriales de carácter público propuestas por los planes de ordenación del territorio.

Artículo 66. *Programas coordinados para la gestión territorial.*

1. Los programas coordinados son instrumentos de gestión territorial que tienen los siguientes objetivos específicos:

   a) Coordinar y programar el desarrollo de las actuaciones propuestas por los planes de ordenación del territorio en el marco de los presupuestos de la Comunidad Autónoma.

   b) Definir y justificar las medidas y acciones públicas orientadas a compensar los desequilibrios territoriales existentes en el ámbito del Plan.

2. Los programas coordinados serán elaborados y aprobados por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, en coordinación y con la participación de los organismos responsables del ejercicio de las políticas públicas con incidencia en la ordenación del territorio.

3. La elaboración y tramitación de los programas coordinados para la gestión territorial se ajustará al siguiente procedimiento:

   a) Corresponde a la persona titular de la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo la formulación de los programas coordinados para la gestión territorial.

   b) El acuerdo de formulación establecerá el objeto y alcance del programa e indicará las Administraciones Públicas que, por incidir en materias de su competencia, deben participar en su elaboración.

   c) Formulado el Plan se dará trámite de audiencia a las Corporaciones Locales afectadas para que en un plazo no inferior a un mes puedan formular las observaciones o sugerencias que consideren oportunas para la elaboración del programa.

   d) El programa se aprobará por la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

   e) La aprobación de los programas coordinados conllevará el ajuste de la programación y memoria económica prevista en los planes de ordenación del territorio.

4. Los programas coordinados para la gestión territorial incorporarán, al menos, el siguiente contenido:

   a) Memoria justificativa y descripción pormenorizada de las actuaciones objeto del Programa.

   b) Medidas para garantizar la coherencia de las actuaciones del Programa con otras ejecutadas o previstas por las Administraciones Públicas.

   c) Medidas y acciones públicas dirigidas a compensar los desequilibrios territoriales existentes en en el ámbito.

   d) Evaluación económica de las actuaciones propuestas y asignación de los organismos públicos responsables de su ejecución.

   e) Programación temporal para la ejecución de las actuaciones propuestas en el marco de las previsiones del plan territorial y de los presupuestos de la Comunidad Autónoma.

   f) Previsión de los instrumentos y mecanismos de desarrollo, gestión y ejecución de las actuaciones propuestas.

   g) Medidas de seguimiento y control del cumplimiento del programa en el marco del sistema de indicadores establecido por el plan territorial.

5. Los programas coordinados para la gestión territorial pueden servir de base para la celebración de acuerdos de cooperación con las Corporaciones Locales y con la Administración General del Estado, así

como para suscribir convenios de colaboración público-privada en el marco de lo previsto en el artículo 9 de la Ley.

CAPÍTULO III

Planes y actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio

SECCIÓN 1ª. LOS PLANES CON INCIDENCIA EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Artículo 67. *Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio.*

1. Se consideran Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio los instrumentos de planificación sectorial y las estrategias sectoriales de la Junta de Andalucía que, por razón de su contenido y alcance, y de conformidad con la legislación específica de aplicación, tienen una repercusión directa sobre las relaciones y actividades que se desarrollan en el territorio. y, por ello, su elaboración y tramitación deben llevarse a cabo de conformidad con lo establecido en la Ley. En todo caso, tendrán esta consideración los instrumentos de planificación sectorial que se refieran a las materias relacionadas en el artículo 2.
2. Los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio, sin perjuicio de los contenidos específicos establecidos por la correspondiente legislación sectorial o por el acuerdo que disponga su formulación, incluirán los siguientes contenidos:

   a) La expresión territorial del análisis y diagnóstico del sector.

   b) La especificación de los objetivos territoriales a conseguir, de acuerdo con las necesidades sectoriales y las directrices establecidas por los planes de ordenación del territorio para la planificación sectorial.

   c) La justificación de la coherencia de sus contenidos con el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y con las determinaciones de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional que les afecten.

   d) La definición del sistema de indicadores de gestión, sostenibilidad y resultado para el eficaz seguimiento y evaluación del Plan.

Artículo 68. *Elaboración y tramitación.*

1. Corresponde al Consejo de Gobierno, a propuesta de la persona titular de la Consejería competente en la materia, acordar la formulación de los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio.
2. La elaboración de los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio se regirá por la correspondiente legislación sectorial y por el acuerdo de formulación.
3. A fin de garantizar desde el primer momento la correcta inserción de los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio en el marco territorial definido por los instrumentos de ordenación territorial, el órgano competente para su elaboración consultará previamente con la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, así como con las Administraciones y Entidades públicas afectadas por razón de su competencia, la adecuación de las alternativas propuestas a las directrices y determinaciones establecidas por la ordenación territorial vigente.

   El informe previo emitido por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio contendrá, además, la indicación de los aspectos o zonas del territorio que, atendiendo a su finalidad, deban ser especialmente analizados y abordados por el Plan.

Si el Plan con Incidencia en la Ordenación del Territorio está sujeto al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, la consulta previa se realizará con el Documento Borrador del Plan con que se haya iniciado dicho procedimiento.

4. Una vez redactado el plan, el órgano competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo emitirá informe sobre la incidencia territorial de sus determinaciones en el plazo de dos meses. Transcurrido este periodo sin pronunciamiento expreso, se considerará que dicho informe tiene carácter favorable.

5. El plan será aprobado por Decreto del Consejo de Gobierno.

6. Las modificaciones de los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio que supongan una alteración de sus objetivos territoriales se someterán a informe sobre la incidencia territorial en los mismos términos que los planes de nueva formulación.

SECCIÓN 2ª. DE LAS ACTUACIONES DE INTERÉS AUTONÓMICO.

Artículo 69. *Declaración de Interés Autonómico*

1. El Consejo de Gobierno podrá declarar de Interés Autonómico, por su especial relevancia derivada de su magnitud, su proyección social y económica o su importancia para la estructuración territorial de Andalucía:

   a) Las actuaciones de carácter público contempladas en planes de ordenación del territorio y en planes con incidencia territorial. Estas actuaciones podrán ejecutarse mediante la colaboración público-privada.

   b) Las actividades de intervención singular, de carácter público, relativas a los ámbitos sectoriales que tengan incidencia supralocal, en los términos establecidos en la Ley.

   c) Las inversiones empresariales declaradas de interés estratégico para Andalucía, conforme a su normativa específica.

2. La Declaración de Interés Autonómico se ajustará al siguiente procedimiento:

   a) La propuesta de la Declaración corresponderá a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo. En actuaciones de carácter público, la iniciativa corresponderá a la Consejería competente en razón de la actuación, y en el caso de inversiones empresariales, a la persona física o jurídica promotora de la actuación, previa declaración de interés estratégico de la actuación por el órgano competente conforme a su normativa específica.

   b) La solicitud de la Declaración se acompañará de estudio previo, anteproyecto u otro documento de análogo alcance que defina adecuadamente el objeto de la actuación, a los que se acompañará memoria justificativa en la que se acredite su especial relevancia para el desarrollo social, territorial y económico de Andalucía y la documentación necesaria para iniciar la evaluación ambiental estratégica de conformidad con lo establecido en la legislación ambiental.

   En caso de que la actuación suponga la innovación del planeamiento urbanístico del municipio o municipios afectados, se aportará la documentación necesaria para justificar su viabilidad urbanística.

   c) La Declaración requerirá de información pública por plazo no inferior a un mes, así como de audiencia a las Administraciones Públicas gestoras de intereses públicos afectados, a las que se requerirán los informes o pronunciamientos preceptivos. Cuando deban emitirse por órganos pertenecientes a la Comunidad Autónoma, los plazos de emisión quedarán reducidos a la mitad. Simultáneamente se acordará su remisión al Ayuntamiento o Ayuntamientos en cuyos términos municipales se ubique la actuación para consulta y concertación de sus contenidos por plazo no inferior a dos meses.

Transcurrido dicho plazo, la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo podrá proseguir con la propuesta, previos informes justificativos de la falta de acuerdo.

d) La propuesta que se someta a información pública contendrá las determinaciones urbanísticas necesarias para la implantación directa de la actuación o, en su caso, para posibilitar la ordenación completa de la misma mediante Proyecto de Actuación Autonómico de conformidad con lo previsto en el artículo 70. El contenido de la misma se desarrollará en los siguientes documentos:

1º. Memoria informativa, que contendrá la descripción del objeto de la actuación y de la caracterización del ámbito de la misma, el análisis de las determinaciones de la planificación territorial y urbanística vigentes y de las afecciones derivadas de la legislación sectorial.

2º. Memoria justificativa, que deberá acreditar la especial relevancia de la actuación para el desarrollo social, territorial y económico de Andalucía, así como la viabilidad urbanística de la innovación del instrumento de ordenación urbanística del municipio o municipios afectados que en su caso suponga la actuación.

3º. Memoria de ordenación, que contendrá la descripción de las distintas alternativas de la ordenación, cuando deban realizarse, y la justificación de la propuesta adoptada, con la definición de los elementos estructurantes de la misma, la delimitación de zonas en función de sus usos y edificabilidades globales, densidad, nivel dotacional y condiciones para el desarrollo y ejecución.

4º. Memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.

5º. Normativa, que deberá contener los artículos necesarios para regular completamente las determinaciones de la ordenación y, en su caso, las relativas al Proyecto de Actuación Autonómico y al resto de instrumentos de desarrollo y ejecución urbanística.

6º. Documentación gráfica, con cartografía georreferenciada de información y ordenación para la correcta comprensión de su contenido.

7º. Anexos, que incluirán cualesquiera otros documentos que vengan expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable.

d) En el acuerdo de Declaración de Interés Autonómico, el Consejo de Gobierno determinará su alcance y las condiciones para su desarrollo.

En el acuerdo se podrán adoptar cuantas medidas se precisen para la construcción y explotación de las obras de titularidad pública por la Administración de la Junta de Andalucía o, en su caso, mediante la intervención de sus empresas públicas.

Para las inversiones empresariales declaradas de interés estratégico, el Consejo de Gobierno establecerá, además, las obligaciones que deberá asumir la persona promotora de la actuación o inversión objeto de la declaración.

3. Lo previsto en los apartados anteriores no se aplicará en aquellos supuestos en los que la legislación sectorial de aplicación contenga normas específicas sobre la declaración de interés autonómico de determinadas obras de titularidad pública, así como en aquellos casos en los que la declaración esté regulada con tal carácter en los planes de ordenación del territorio o en los planes con incidencia territorial o que deban llevarse a cabo en el marco del apartado tercero del articulo 8 de la Ley..

En el caso de las declaraciones de interés autonómico de actuaciones de carácter público reguladas específicamente por la legislación sectorial cuya implantación efectiva requiera desarrollo urbanístico, la totalidad de las determinaciones de esta naturaleza se incorporarán en el proyecto de actuación autonómico o instrumento que a tales efectos se prevea en la misma, de conformidad con lo previsto en el artículo 70.

4. La Declaración de Interés Autonómico legitima directamente el desarrollo y ejecución de la actuación y, en consecuencia:

a) Afectará y comprenderá todas las obras correspondientes a las actuaciones objeto de la declaración.

b) Implica la modificación directa de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional cuando sus determinaciones supongan una alteración de dichos planes.

c) Sin perjuicio de sus efectos directos, según lo dispuesto en los apartados siguientes, sus determinaciones vincularán directamente al instrumento de ordenación urbanística municipal o de los municipios afectados, que deberán incorporarlas mediante su innovación.

5. La aprobación por la Administración de la Junta de Andalucía de los estudios, planes y proyectos necesarios para el desarrollo y ejecución de las actuaciones objeto de la Declaración de Interés Autonómico, incluidos, en su caso, los Proyectos de Actuación Autonómicos, tendrá, de acuerdo con su alcance concreto,los siguientes efectos, además de los que pudiera prever la legislación sectorial de aplicación:

a) En actuaciones de carácter público, llevará implícita la declaración de la utilidad pública y la necesidad de urgente ocupación a los efectos de la expropiación forzosa de los bienes y adquisición de derechos necesarios para la ejecución de la actuación y para su conexión a las redes generales. Todo ello sin perjuicio de que la ejecución urbanística de las mismas se pueda llevar a cabo mediante otras formas de gestión previstas en la Ley.

En las actuaciones de carácter privado, llevará implícita la declaración de la utilidad pública y la necesidad de urgente ocupación a los efectos de la expropiación forzosa de los terrenos necesarios para las conexiones a las redes generales.

b) En actuaciones de carácter público, la construcción y puesta en funcionamiento de las obras no estarán sujetas a licencias ni a actos de control preventivo municipal.

En consecuencia, la declaración legitimará inmediatamente la ejecución de las actuaciones de carácter público, siendo sus determinaciones directamente aplicables, salvo que requiera desarrollo urbanístico mediante Proyecto de Actuación Autonómico, debiendo garantizarse en el procedimiento la participación del municipio.

c) En el caso de actuaciones de carácter privado, previo ejercicio del correspondiente acto de intervención o de posterior control municipal, la declaración legitimará inmediatamente su ejecución, siendo sus determinaciones directamente aplicables, salvo que se requiera desarrollo urbanístico mediante Proyecto de Actuación Autonómico.

Los plazos para el otorgamiento de las licencias y autorizaciones, o en su caso declaraciones responsables, que resulten preceptivas para la ejecución y puesta en funcionamiento de las actuaciones quedarán reducidos a la mitad.

6. El incumplimiento de los requisitos y condiciones establecido en la Declaración de Interés Autonómico para las actuaciones de carácter privado, incluido los plazos de ejecución, determinará, previa tramitación del oportuno expediente, su revocación por el Consejo de Gobierno, sin perjuicio de las responsabilidades en que se hubiere podido incurrir de acuerdo con la normativa que sea de aplicación.

7. De conformidad con lo previsto en el artículo 9.3 de la Ley, las Administraciones Públicas con competencias en la ordenación territorial y urbanística podrán suscribir convenios de colaboración público-privada para formular y establecer las condiciones de gestión y ejecución de las declaraciones de interés autonómico.

Artículo 70. *Proyecto de actuación autonómico.*

1. Cuando las actuaciones objeto de la Declaración de Interés Autonómico supongan la implantación de usos productivos, dotaciones o cualesquiera otros que precisen desarrollo urbanístico, la ordenación completa del ámbito se efectuará mediante la tramitación y aprobación por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de un Proyecto de Actuación Autonómico.

2. El Proyecto de Actuación Autonómico deberá justificar la concreta ubicación y delimitación de la actuación, su incidencia territorial y ambiental, y su grado de integración con la planificación y ordenación vigente, así como asegurar el adecuado funcionamiento de las obras e instalaciones que constituyan su objeto.

3. El Proyecto de Actuación Autonómico contendrá todas las determinaciones de ordenación y gestión que se precisen para su realización efectiva, con sujeción a la ordenación establecida en la Declaración de Interés autonómico de la actuación que desarrolla. A estos efectos, deberá incorporar el siguiente contenido:

   a) El trazado y características de la red de comunicaciones propias del ámbito de la actuación, con señalamiento de las alineaciones y rasantes, así como de los enlaces con el sistema general de comunicaciones.

   b) La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de usos pormenorizados y tipologías edificatorias y su regulación específica.

   c) Fijación de las superficies y características de las reservas de suelo para dotaciones públicas.

   d) El trazado y las características de las redes de infraestructuras y servicios técnicos propias del ámbito de la actuación, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural en su caso y de aquellos otros servicios que pudiera prever la declaración de interés autonómico, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas, y su regulación mediante ordenanzas propias de urbanización.

   e) Las determinaciones para el desarrollo y ejecución de la actuación, pudiendo incluir la delimitación de unidades de ejecución y la determinación del sistema de actuación de cada unidad de conformidad con lo dispuesto en la Ley. En las actuaciones de carácter privado no procederá el sistema de expropiación.

      En caso de ser necesario expediente de reparcelación se ajustará el procedimiento establecido en los artículos 159, 160 y 161 de este Reglamento.

   f) La programación para la ejecución de sus determinaciones, señalando en el correspondiente plan de etapas las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.

   g) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización interiores y exteriores al ámbito.

4. Podrá considerarse Proyecto de Actuación Autonómico a los efectos de este artículo cualquier documento previsto, con análogo alcance y contenido, en la legislación sectorial aplicable a la actuación de que se trate. En el caso de actuaciones de carácter público en los que legislación sectorial de aplicación contenga normas específicas para la declaración de interés autonómico, el Proyecto de Actuación Autonómico o instrumento que a tales efectos se prevea en la misma incorporará, de conformidad con lo establecido en el artículo 69.3, la totalidad de las determinaciones urbanísticas, así como la documentación necesaria para iniciar la evaluación ambiental estratégica en el marco de lo establecido en la legislación ambiental.

5. La aprobación del Proyecto de Actuación Autonómico requerirá un trámite de información pública por plazo no inferior a un mes, con requerimiento de los informes y dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestoras de los intereses públicos afectados que sean legalmente preceptivos.

   Se dará audiencia al Ayuntamiento o Ayuntamientos de los términos municipales en que aquél se ubique y a las Administraciones Públicas afectadas, por plazo no inferior a dos meses.

6. La tramitación y aprobación de todos los instrumentos y documentos que se precisen para el desarrollo y completa ejecución del Proyecto de Actuación, incluidos los proyectos de urbanización que

procedieren, corresponderá en todo caso a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

7. Para el desarrollo de las actuaciones a que se refiere el presente artículo podrán celebrarse convenios con el municipio o municipios afectados, en los que podrán concertarse los términos de la actuación y su ejecución, así como constituir órganos de gestión para su desarrollo y ejecución.

TÍTULO IV

La ordenación urbanística

CAPÍTULO I

La ordenación urbanística

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 71. *La ordenación urbanística.*

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

   La ordenación urbanística se desarrolla, en el marco de la ordenación territorial, a través de los instrumentos de ordenación urbanística.

2. Las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles:
   a) Ordenación urbanística general.
   b) Ordenación urbanística detallada.
3. Conforme a lo establecido en el artículo 5 de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística general y detallada deberán indicar expresamente el carácter de norma (N), directriz (D) o recomendación (R) de cada una de sus determinaciones, tanto gráficas como textuales.

Artículo 72. *La ordenación urbanística general.*

1. La ordenación urbanística general tiene como objeto la definición del modelo general de ordenación y la planificación estratégica de su evolución a medio y largo plazo.
2. El modelo general de ordenación se concreta a través de las siguientes determinaciones:
   a) La clasificación del suelo, conforme a lo establecido en el Capítulo I del Título I de la Ley, que comprende:
      1º La delimitación del suelo urbano y del suelo rústico.
      2º La delimitación de los suelos adscritos a las distintas categorías del suelo rústico.
      3º La normativa urbanística de las distintas categorías del suelo rústico sobre:
         i) Determinaciones para garantizar la compatibilidad de las actuaciones ordinarias y extraordinarias con el régimen de protección de la correspondiente categoría de suelo, con la ordenación territorial y con la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación
         ii) Regulación de los usos.
   b) El esquema de los elementos estructurantes que comprende:

1º Los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, de movilidad y de equipamientos comunitarios.

2º Las redes generales de infraestructuras y servicios técnicos, formadas por sus elementos principales, tanto lineales (conducciones, galerías, líneas, etc. en superficie, aéreas o enterradas) como puntuales (estaciones, depósitos, centrales, etc).

Se identificarán los elementos estructurantes existentes y los necesarios no existentes. Así mismo, se definirá el esquema de elementos estructurantes necesarios para satisfacer las nuevas demandas derivadas de la propuesta de ordenación, incluidas en su caso las que se generen por los nuevos crecimientos contemplados tanto por las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico y urbano definidas en el Título II de la Ley, como por las actuaciones en suelo rústico definidas en el Capítulo III del Título I de la misma.

Se incluirán asimismo en el esquema de los elementos estructurantes los sistemas generales recogidos en la planificación sectorial.

La ordenación urbanística detallada de los sistemas generales en suelo urbano se establecerá a través del Plan de Ordenación Urbana o de un Plan Especial, cuando no se incluyan en actuaciones de transformación urbanística. La ordenación detallada de los sistemas generales que se ubiquen en suelo rústico no incluidos en actuaciones de nueva urbanización y que requieran desarrollo urbanístico se realizará a través de un Plan Especial, en los términos del artículo 70.3.b) de la Ley, salvo lo previsto en el artículo 46 de la misma.

c) El establecimiento de las zonas de suelo rústico, que podrán comprender suelos rústicos de distintas categorías, con la identificación de sus características, potencialidades y deficiencias, definiendo para cada una de ellas:

1º Determinaciones para la implantación de las actuaciones ordinarias.

2º Los criterios para la implantación de las actuaciones extraordinarias.

3º Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.

d) La identificación de los ámbitos de hábitat rural diseminado, que comprende:

1º La delimitación de los ámbitos de hábitat rural diseminado en suelo rústico.

2º Los criterios para su mantenimiento, regeneración y, en su caso, desarrollo.

3º La normativa urbanística de estos ámbitos sobre: regulación de los usos, requisitos para la implantación de nuevas edificaciones, en su caso, actuaciones incompatibles.

e) La identificación de los bienes y espacios que deban contar con una singular protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico, que comprende:

1º La identificación de los bienes, su delimitación y, en su caso, la de sus entornos.

2º La normativa urbanística para su conservación, protección y mejora.

Conforme a lo establecido en el artículo 8.a) de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía se considera que los bienes y espacios que deben contar con una singular protección son los inscritos como Bien de Interés Cultural en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz.

3. La planificación estratégica de la evolución del modelo de ordenación a medio y largo plazo se concreta, como mínimo, a través de las siguientes determinaciones:

a) Los criterios para el mantenimiento, la mejora y la regeneración de la ciudad existente:

1º Directrices para la delimitación de zonas de suelo urbano, a desarrollar por los Planes de Ordenación Urbana, estableciendo la necesidad de ordenar la totalidad del suelo urbano por un

único Plan de Ordenación Urbana o la posibilidad de tramitar distintos Planes de Ordenación Urbana que comprendan una o más zonas de suelo urbano completas.

2º Directrices para la delimitación de nuevas actuaciones.

3º Directrices para las bases de desarrollo y ejecución de nuevas actuaciones.

4º Directrices para la ordenación detallada de nuevas actuaciones.

5º Directrices para la determinación de nuevos sistemas generales.

b) Directrices para los futuros desarrollos a través de actuaciones de nueva urbanización en el suelo rústico, de conformidad con lo establecido en el artículo 75 y su coherencia con la ciudad existente.

1º Directrices para la delimitación de nuevas actuaciones.

2º Justificación de su interés público o social, en función del análisis de parámetros objetivos de crecimiento o demanda, o de la imposibilidad de atender estas necesidades en el suelo urbano disponible.

3º Directrices para las bases de desarrollo y ejecución de nuevas actuaciones.

4º Directrices para la ordenación detallada de nuevas actuaciones.

5º Directrices para la determinación de nuevos sistemas generales.

c) La planificación en materia de vivienda protegida.

1º Determinaciones generales.

2º Reserva de vivienda protegida en actuaciones de transformación urbanística.

3º Exención de vivienda protegida en ciertas actuaciones y previsión de compensación en otras.

d) La planificación en materia de movilidad sostenible.

e) Directrices para la equidistribución de cargas y beneficios.

1º En actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano.

2º En actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico.

4. Forman parte también de la ordenación urbanística general las siguientes determinaciones que complementan a la definición del modelo de ordenación en el suelo rústico:

a) Parámetros urbanísticos y condiciones tipológicas y estéticas para la implantación de edificaciones, construcciones e instalaciones en las distintas categorías y zonas de suelo rústico.

b) Parámetros urbanísticos y condiciones tipológicas y estéticas para la implantación de edificaciones, construcciones e instalaciones en los ámbitos de hábitat rural diseminado.

c) La identificación de las agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo rústico.

1º Delimitación de las agrupaciones de edificaciones irregulares.

2º Análisis de su compatibilidad con el modelo de ordenación adoptado.

3º Criterios de actuación sobre las agrupaciones de edificaciones irregulares en función de su compatibilidad con el modelo.

d) La identificación de los bienes y espacios en suelo rústico que deban contar con protección, distinta de la recogida en el punto 2.e) anterior, por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico, que comprende:

1º La identificación de los bienes, su delimitación y, en su caso, la de sus entornos.

2º La normativa urbanística para su conservación, protección y mejora.

e) En los términos del artículo 37 de la Ley, la identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico en suelo rústico, así como las determinaciones para su preservación y para mejorar su calidad y percepción.

5. Tendrán el carácter de norma, como mínimo, las siguientes determinaciones de la ordenación urbanística general establecidas por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística:

   a) Clasificación del suelo, incluyendo la delimitación de las distintas clases de suelo y categorías de suelo rústico, así como la normativa de estas últimas.

   b) Los sistemas generales y las redes generales de infraestructuras y servicios técnicos existentes y los que se califiquen expresamente para satisfacer las demandas de la propuesta de ordenación adoptada por el instrumento.

   c) El establecimiento de las zonas de suelo rústico y las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos, que en cualquier caso deberán respetar como mínimo las determinaciones previstas en el artículo 25.

   d) La delimitación de los ámbitos de hábitat rural diseminado y la normativa urbanística sobre estos ámbitos, que en cualquier caso deberán respetar los criterios establecidos en los artículos 36 a 42 de este Reglamento.

   e) La identificación de los bienes y espacios que deban contar con una singular protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico, incluyendo su delimitación, entornos y normativa urbanística.

   f) Las condiciones de edificación en las distintas categorías y zonas de suelo rústico.

   g) La identificación de las agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo rústico, incluyendo su delimitación y su compatibilidad con el modelo de ordenación adoptado.

   g) La identificación de los restantes bienes y espacios en suelo rústico que deban contar con protección, distinta de la recogida en el punto e) anterior, por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico, incluyendo su delimitación, entornos y normativa urbanística, incluidos o no en una categoría.

6. Tendrán el carácter de directriz las siguientes determinaciones de la ordenación urbanística general establecidas por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística:

   a) Las propuestas sobre los nuevos elementos del esquema de elementos estructurantes, sin perjuicio del carácter de recomendación del trazado o ubicación grafiados.

   b) Los criterios para la implantación de las actuaciones ordinarias y extraordinarias en las distintas zonas de suelo rústico.

   c) Los criterios para el mantenimiento, regeneración y, en su caso, desarrollo de los ámbitos de hábitat rural diseminado.

   d) Los criterios de actuación sobre las agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo rústico compatibles con el modelo de ordenación adoptado.

   e) Las determinaciones de la planificación estratégica de la evolución del modelo de ordenación a medio y largo plazo descritas en el punto 3 de este artículo.

7. El instrumento de ordenación urbanística general establecerá expresamente el carácter del resto de determinaciones urbanísticas contenidas en el mismo, en el marco de lo establecido en este artículo y el siguiente de este Reglamento.

Artículo 73. *La ordenación urbanística detallada.*

1. La ordenación urbanística detallada tiene como objeto la definición del trazado pormenorizado completo de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias.
2. La ordenación urbanística detallada se concreta a través de las siguientes determinaciones:
   a) El establecimiento de las zonas de suelo urbano, con desarrollo de:
      1º La caracterización de cada zona, definiendo: el uso global y, en su caso, uso pormenorizado que haya justificado la diferenciación de la zona, la edificabilidad global, la densidad y el nivel dotacional.
      2º El diagnóstico de las deficiencias y potencialidades de cada zona, con identificación de:
         i) Áreas con potencialidad de acoger nuevos usos o mayores intensidades edificatorias por baja densidad, accesibilidad, infraestructuras, etc.
         ii) Áreas preferentes de regeneración por tipologías inadecuadas, usos obsoletos, urbanización deficiente, etc.
         iii) Zonas con carencia de espacios libres, zonas verdes o equipamientos comunitarios.
   b) El establecimiento de los límites de las actuaciones de transformación urbanística, conforme a la propuesta de delimitación aprobada. Justificadamente se podrán realizar ajustes de los límites contenidos en la propuesta en un máximo de un quince por ciento para adaptarlos a la realidad física, al parcelario y a la ordenación urbanística de los suelos contenidos en la actuación o colindantes a la misma.
   c) La definición completa de la malla urbana, que comprende:
      1º El trazado y las características de la red viaria, con distinción de la peatonal, ciclista y la destinada al tráfico motorizado, incluidas las relativas a los aparcamientos, definiéndose las alineaciones y las rasantes. Las rasantes se definirán, al menos, en los puntos de cruce y en los cambios de dirección.
      2º La fijación de las alineaciones, superficie y características de las reservas para dotaciones de la red de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos comunitarios, de acuerdo con las previsiones del instrumento de ordenación urbanística general y los estándares y características establecidos en este reglamento, localizado las parcelas donde se implantarán.
      3º La localización de las parcelas destinadas, en su caso, a movilidad, infraestructuras y servicios técnicos.
      4º La descripción de las características y los trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos existentes, en los términos de la letra d) de este mismo apartado.
      5º La delimitación del resto del parcelario, con la definición de los usos pormenorizados y las condiciones de edificación por parcela, bien directamente o por remisión a las correspondientes zonas de ordenanzas de edificación.
   d) Las características y los trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos relativas a las instalaciones de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural, en su caso, y de aquellos otros servicios que pudiera prever el instrumento de ordenación urbanística, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas. Formará parte asimismo de la ordenación detallada su regulación mediante ordenanzas propias de urbanización, en caso de que no existiese ordenanza municipal aprobada o el instrumento de ordenación justificara no remitirse a las mismas, por resultar estas inadecuadas al objeto de la ordenación.
   e) La delimitación de los bienes y espacios en suelo urbano que deban contar con protección distinta de la recogida en el punto 2.e) del artículo anterior, por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico, que comprende:

1º La identificación de los bienes, su delimitación y, en su caso, la de sus entornos.

2º La normativa para su conservación, protección y mejora.

f) La regulación precisa de los usos en suelo urbano, con indicación de los usos globales y los usos pormenorizados que los componen. Se desarrollarán las reglas de compatibilidad de usos y la posibilidad de la implantación de usos complementarios. A los efectos del presente Reglamento se atenderá a los siguientes usos globales, señalando entre paréntesis los usos pormenorizados que lo componen:

1º Residencial (plurifamiliar y unifamiliar), pudiendo contemplar la especificidad del residencial de segunda residencia.

2º Turístico (establecimientos hoteleros, campos de golf, parques de atracciones, etc.)

3º Servicios (comercial, oficinas, restauración, recreativo, etc.)

4º Productivo (industrial, logístico, almacenamiento, etc.)

5º Dotacional, tanto público como privado, compuesto por:

i) Equipamientos comunitarios, distinguiendo entre: Básicos (docente, deportivo, sanitario, asistencial, servicios a la tercera edad, social, cultural, mercados de abastos, religioso, funerario, alojamientos protegidos, etc.) y no básicos (administrativo, juzgados, protección civil, policía, defensa, prisiones, etc.).

ii) Espacios libres (plazas, áreas peatonales y áreas de juegos infantiles) y zonas verdes (parques y jardines).

iii) Movilidad constituido por las redes y estaciones de transporte (viario urbano, transporte por carretera, carriles bici, ferrocarril, puertos, aeropuertos, áreas logísticas, intercambiadores, centros de trasportes de mercancías , etc.).

iv) Infraestructuras y servicios técnicos, constituido por las redes, líneas, estaciones, centrales, depósitos, etc. de infraestructuras (abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, energía eléctrica, gas, telecomunicaciones y análogos) y servicios técnicos (gestión de residuos, mantenimiento, limpieza viaria, bomberos y análogos).

g) La normativa de edificación, que deberá contemplar al menos las siguientes determinaciones:

1º Condiciones generales:

i) De parcela, situación y forma de los edificios.

ii) Morfológicas y tipológicas.

iii) Estéticas, calidad e higiene.

iv) Infraestructuras y servicios de los edificios.

v) Condiciones ambientales.

2º Ordenanzas de edificación por uso pormenorizado y/o tipología.

h) La normativa de urbanización.

1º Condiciones generales.

2º Ordenanzas mínimas de urbanización.

3º Viario rodado, ciclista y peatonal.

4º Espacios libres y zonas verdes.

5º Infraestructuras y servicios técnicos.

i) En los términos del artículo 37 de la Ley, la identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico en suelo urbano, así como las determinaciones para su preservación y para mejorar su calidad y percepción.

j) Las directrices para la intervención en la ciudad existente, que habrán de respetar, en su caso, las determinaciones recogidas en el apartado 3.a) del artículo 72 que contuviera el Plan General de Ordenación Municipal o el Plan de Ordenación Urbana. Incorporarán determinaciones de programación y ejecución de las actuaciones urbanísticas.

k) Las determinaciones sobre la programación y ejecución de las actuaciones de transformación urbanística, conforme a lo establecido en las bases para el desarrollo y ejecución de la actuación. A tales efectos se definirá:

1º El aprovechamiento urbanístico que será objeto de equidistribución entre los agentes intervinientes en la actuación, conforme a los criterios establecidos en el Plan General de Ordenación Urbanística y la propuesta de delimitación aprobada.

2º La delimitación de las unidades de ejecución, en su caso, con asignación de sistema de actuación, o del ámbito de la actuación asistemática, pudiendo incluir la previsión de constitución de entidad de urbanización.

3º La programación, señalando en el correspondiente plan de etapas, las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.

4º La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización interiores y exteriores al ámbito y, en su caso, de la construcción de edificios destinados a equipamientos comunitarios, incluyendo:

i) Los compromisos de conservación de la urbanización, expresando si correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de parcelas o de los promotores, con indicación en estos dos últimos supuestos del período de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación.

ii) Las garantías del exacto cumplimiento de los compromisos de ejecución de las obras de urbanización

iii) Los medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores de la urbanización, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.

3. Tendrán el carácter de norma las determinaciones de la ordenación urbanística detallada descritas en el apartado anterior, salvo lo previsto en el segundo párrafo de la letra a) y de la letra j) del apartado 2, que tendrán el carácter de directriz.

Artículo 74. *Instrumentos de ordenación urbanística y complementarios.*

La ordenación urbanística se llevará a cabo mediante los siguientes instrumentos:

1. Instrumentos de ordenación urbanística general:
   a) El Plan General de Ordenación Municipal.
   b) El Plan de Ordenación Intermunicipal.
   c) El Plan Básico de Ordenación Municipal.
2. Instrumentos de ordenación urbanística detallada:
   a) Los Planes de Ordenación Urbana.
   b) Los Planes Parciales de Ordenación.
   c) Los Planes de Reforma Interior.

d) Los Estudios de Ordenación.

e) Los Planes Especiales.

3. Instrumentos complementarios de la ordenación urbanística:

a) Los Estudios de Detalle.

b) Los Catálogos.

c) Las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización.

d) Las Normas Directoras para la Ordenación Urbanística.

Artículo 75. *Criterios para la ordenación urbanística.*

1. Para la integración del principio de desarrollo urbano y territorial sostenible en la ordenación urbanística, en el marco de los principios generales establecidos en el artículo 4 de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística general y detallada, de acuerdo con su objeto y alcance, establecerán sus determinaciones conforme a los criterios establecidos en este artículo.

2. Se promoverá una ocupación racional y eficiente del suelo, implantando un modelo de ordenación de ciudad compacta que evite la dispersión urbana. Con tal fin, el Plan General de Ordenación Municipal y el Plan Básico de Ordenación Municipal establecerán directrices en desarrollo de los siguientes criterios:

a) Se priorizará la consolidación de los núcleos urbanos existentes, anteponiendo las actuaciones sobre el suelo urbano y la culminación de las actuaciones de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos en suelo rústico.

b) Las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico deberán justificar, en el marco de lo establecido en el artículo 31 de la Ley, su mayor viabilidad social, económica, ambiental o paisajística respecto de las alternativas posibles en suelo urbano.

En el caso de las actuaciones que, conforme el apartado 2 de dicho artículo, deban emplazarse en discontinuidad con los núcleos de población existentes, la justificación de esta excepción no podrá estar basada únicamente en la viabilidad económica de las mismas.

c) Las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico atenderán a criterios de proporcionalidad en cuanto a su dimensión, de acuerdo a las necesidades objetivas de crecimiento, evitando el consumo innecesario de suelo. Se delimitarán los suelos estrictamente necesarios para demandas debidamente justificadas, con parámetros urbanísticos que justifiquen su consumo y rentabilización como recurso natural limitado, especialmente respecto a la edificabilidad y densidad. A tal fin, los instrumentos de ordenación territorial y de ordenación urbanística general podrán establecer densidades e índices de edificabilidad mínimos para los nuevos desarrollos.

d) 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.

3. Se fomentará la revitalización de la ciudad existente. A tal fin, el Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal y el Plan de Ordenación Urbana establecerán las directrices para la delimitación y ejecución de actuaciones en suelo urbano. Dichas determinaciones observarán los siguientes criterios:

a) Se priorizarán las actuaciones destinadas a completar la malla urbana existente, para lo cual se deberán identificar los vacíos urbanos existentes, estableciendo los criterios para su integración mediante la propuesta de delimitación actuaciones de transformación urbanística.

b) Se fomentará la renovación de tejidos urbanos obsoletos o ineficientes, estableciendo directrices para identificar áreas preferentes para la delimitación de actuaciones de reforma interior por presentar alguna de las siguientes situaciones:

1º. Tipologías edificatorias inadecuadas para los usos y técnicas edificatorias actuales que necesiten una nueva configuración de la malla urbana.

2º. Usos obsoletos, molestos o insalubres que precisen de su traslado por incompatibilidad con las áreas urbanas en que se encuentran.

3º. Carencia o insuficiencia de espacios libres, zonas verdes o equipamientos comunitarios adecuados para la población asentada en la zona.

4º. Urbanización deficiente por problemas de movilidad (rodada, ciclista y peatonal) o accesibilidad que deban ser resueltas mediante la reforma de la urbanización.

c) Se fomentará la mejora de la ciudad existente, estableciendo directrices para identificar áreas para la delimitación de actuaciones de mejora urbana y de rehabilitación edificatoria que, no necesitando una nueva configuración de la malla urbana, presenten:

1º. Tipologías edificatorias inadecuadas para los usos y técnicas edificatorias actuales.

2º. Potencialidad de acoger nuevos usos o mayores intensidades edificatorias por su baja densidad, su alto nivel de dotaciones, sus condiciones de accesibilidad, facilidad de acceso a infraestructuras, u otras que motivadamente pudieran establecer los citados Planes.

4. Los instrumentos de ordenación urbanística, tanto general como detallada, establecerán directrices para la ordenación del espacio público urbano en atención a los siguientes criterios:

a) Se prestará especial atención a los elementos definitorios del diseño del sistema de movilidad que se destine al peatón y al transporte no 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 sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes y entre estos y el entorno periurbano, rural y con los equipamientos de carácter supramunicipal y territorial.

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 contribuya a mitigar los efectos del cambio climático.

d) Se fomentará la utilización de pavimentos para la reducción del efecto isla de calor urbana.

A efectos de lo establecido en este Reglamento, se define el espacio público urbano como aquel que, formando parte de la malla urbana, está integrado por el conjunto de parcelas calificadas como espacios libres y zonas verdes y por los viarios rodado, ciclista y peatonal que integran las redes del sistema de movilidad, conformando una trama de espacios no construidos que permiten la comunicación, tránsito e interacción social de los habitantes dentro de la ciudad.

5. Los instrumentos de ordenación urbanística, tanto general como detallada, establecerán determinaciones para la regulación del espacio verde urbano que garanticen su eficacia como garante de la sostenibilidad urbana. A efectos de lo establecido en este Reglamento, se define el espacio verde urbano como el conjunto de parcelas integrantes de la malla urbana que, con independencia de su titularidad, están dotadas de vegetación, presentan una superficie permeable, y desarrollan unas funciones ambientales (ecológicas, mitigación del cambio climático, etc.) además de las propias del espacio libre público o privado urbano de que se trate. En este sentido, el espacio verde urbano estará conformado por el conjunto de parcelas destinadas a zonas verdes de los sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes, así como por los espacios ajardinados que se encuentren en el interior de las parcelas de titularidad privada, con independencia de la calificación que tengan asignada.

El espacio verde urbano constituye un estándar de calidad de la ordenación urbanística. A tal efecto, se establecerán determinaciones encaminadas a:

a) Garantizar la calidad en el diseño de las zonas verdes, estableciendo una densidad mínima de vegetación y priorizando la plantación de especies autóctonas.

b) Regular el diseño de los pavimentos del espacio libre urbano, asegurando su permeabilidad y aptitud para la plantación.

b) Establecer condiciones de ordenación a los espacios libres interiores a las parcelas privadas que permitan su ajardinamiento en las condiciones descritas en la letra a) al menos en el 50% de dicha superficie libre.

c) Fomentar la creación de superficies dotadas de vegetación en las cubiertas y terrazas.

6. Sin perjuicio de lo previsto en los apartados anteriores, los instrumentos de ordenación urbanística, tanto general como detallada, establecerán determinaciones en relación a las dotaciones del municipio para atender a los siguientes criterios:

a) Incluir los espacios libres y zonas verdes en una proporción suficiente para que además de cumplir la función de esparcimiento público o privado, contribuyan a mitigar los efectos del cambio climático. Con esta finalidad, los instrumentos de ordenación urbanística general garantizarán la dotación mínima de sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes prevista en el artículo 76.

Los sistemas de espacios libres y zonas verdes están constituidos por aquellos terrenos libres de edificación destinados al esparcimiento, reposo y ocio del conjunto de la población que habrán de conformar una red jerarquizada de espacios atendiendo a criterios de proximidad, accesibilidad y multifuncionalidad, que potencie la vinculación de la ciudad existente con su contexto natural.

Se diseñarán de manera versátil, adaptados a las necesidades y a la intensidad de uso, e incluirán zonas de estancia, de tránsito y de desarrollo de actividades concretas (deportivas, ocio, hostelería, huertos urbanos, etc), incorporando una masa vegetal urbana suficiente para garantizar la confortabilidad de los espacios públicos adaptada a las condiciones climáticas y con preferencia para las especies autóctonas.

Se favorecerá la integración en la trama urbana de los cauces que discurren por zonas urbanas o nuevos desarrollos pudiendo calificar de espacios libres las zonas inundables de menor riesgo, permitiendo la implantación en ellas de aquellas dotaciones compatibles con la legislación en materia de aguas, siempre que no reduzcan la capacidad de evacuación de las avenidas o que no incrementen los riesgos de inundación.

b) Resolver los problemas de movilidad, mejorando la red viaria, ciclista y peatonal. Para ello se procurará avanzar hacia un modelo de movilidad sostenible e integrado, que priorice el transporte compartido, la movilidad motorizada mediante energías limpias, la electrificación de vehículos, los desplazamientos peatonales en distancias cortas y la movilidad a través de vías ciclistas, con los siguientes objetivos:

1º Favorecer la implementación de sistemas intermodales de transportes urbanos como el método más efectivo para garantizar la conectividad entre diferentes áreas de la ciudad.

2º Fomento e implementación de una red eficiente de transporte compartido para los desplazamientos dentro de la ciudad, favoreciendo el uso del transporte colectivo mediante la planificación de líneas eficientes, que garanticen el acceso a los principales núcleos residenciales, de empleo, equipamientos públicos y ocio.

3º Apuesta por la creación de una red ciclista densa, segura y protegida del tráfico rodado, que suponga una alternativa para el movimiento de ciudadanos dentro de la ciudad y, a su vez, favorezca la práctica de ejercicio diario, a partir de la reducción de espacio reservado a vehículos rodados y no del espacio peatonal, así como la implantación de infraestructuras seguras para aparcamiento de bicicletas.

4º Acondicionamiento y mejora de una red peatonal segura, protegida y conectada con la red de espacios públicos de la ciudad y, a su vez, con los principales equipamientos y servicios públicos,

para favorecer la mitigación del uso del transporte motorizado y la práctica de ejercicio diario como fomento de la salud de la población local.

5º Creación de bolsas de aparcamiento disuasorio en conexión con otros medios de transporte (colectivo o no motorizado), especialmente fuera de ámbitos de interés paisajístico o histórico.

6º Desarrollo de infraestructuras que fomenten y propicien el uso de los vehículos eléctricos y de combustibles de bajo impacto ambiental, así como la preferencia a vehículos eléctricos en los sistemas de transporte público urbano y la implantación de sistemas de gestión inteligente de la energía en el ámbito del transporte de personas y mercancías.

c) Incluir los equipamientos comunitarios definidos en el apartado 2.f) del artículo 73 o completar los existentes en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía, priorizando su acercamiento a las necesidades cotidianas de la población para favorecer la ciudad de proximidad. Para ello se procurará:

1º Una distribución equitativa de servicios y equipamientos públicos en el tejido urbano, evitando posiciones periféricas, garantizando su accesibilidad desde las redes de transporte público y no motorizado en todos los barrios y áreas de la ciudad, evitando la especialización de ciertas zonas y la generación de otras con carencias.

2º El uso inteligente y polivalente de los equipamientos, adaptado a los diferentes horarios y necesidades de la población, que eviten la infrautilización de los mismos.

Para ello, el instrumento de ordenación urbanística correspondiente podrá establecer una regulación flexible del uso pormenorizado en las parcelas de sistemas locales. La determinación del uso pormenorizado concreto se realizará conforme a las directrices del instrumento de ordenación y previo acuerdo municipal.

3º El uso compartido de equipamientos entre distintas zonas de la ciudad y entre municipios cercanos que, por sus características espaciales y funcionales, así lo permitan.

4º En estos suelos se podrá prever la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección, con destino exclusivo al alquiler, conforme a lo establecido en el apartado 2.e) del artículo 61 de la Ley.

d) Prever redes eficientes de infraestructuras y servicios técnicos de acuerdo con la normativa aplicable y, en especial, las de abastecimiento, saneamiento y depuración de las aguas, contribuyendo a su ciclo integral; las energéticas, fomentando las energías renovables, los sistemas de bajo consumo y de minimización de la contaminación lumínica; así como las de recogida, tratamiento y gestión de residuos, contribuyendo a la lucha contra el cambio climático.

7. Los instrumentos de ordenación urbanística, conforme al artículo 3.2 de la Ley, integrarán los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades y de accesibilidad universal, incorporando en los mismos la perspectiva de la familia y las necesidades de la tercera edad. A estos efectos, conforme al alcance del instrumento de ordenación, incluirán lo siguiente:

a) Identificación de los puntos del espacio público urbano con condiciones de accesibilidad deficientes o que representan un riesgo diferenciado para las mujeres y propuestas para su corrección.

b) Identificación de las necesidades de la población con perspectiva de género y por franjas de edad al objeto de establecer los usos de las dotaciones que estas demande.

8. En los ámbitos de las actuaciones de nueva urbanización se reservará, como mínimo, el treinta por ciento de la nueva edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie, la concesión u otras formas de protección pública. En las actuaciones de reforma interior, dicha reserva será como mínimo del diez por ciento de la nueva edificabilidad residencial.

El Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal, el Plan de Ordenación de Territorio de Andalucía o Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, podrán prever una redistribución de dichos porcentajes en su ámbito de ordenación.

Asimismo, podrán eximir total o parcialmente de esta obligación a actuaciones concretas que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas, siempre y cuando se garantice la reserva en el ámbito de ordenación correspondiente.

En actuaciones transformación de urbanística con uso global residencial que cumplan las condiciones indicadas en el párrafo anterior en las que no sea posible trasladar la reserva a otra localización del ámbito de ordenación, así como en las que tengan uso global turístico, cuando el porcentaje de edificabilidad residencial sea inferior al cincuenta por ciento de la edificabilidad total, el incremento de aprovechamiento generado, en su caso, por la supresión o disminución de la reserva, tendrá la consideración de exceso de aprovechamiento y habrá de cederse a la administración actuante. El exceso de aprovechamiento se calculará como resultado de mantener inalterado el aprovechamiento subjetivo que hubiera resultado de producirse la reserva de edificabilidad para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

9. Siempre que se acredite un mejor funcionamiento en términos sociales y económicos de las dotaciones públicas del municipio, podrá destinarse el subsuelo a aparcamientos públicos o privados u otro tipo de dotaciones privadas y mantener en superficie el uso dotacional público. Para ello podrán utilizarse fórmulas de colaboración público-privadas, tales como la concesión demanial o la concesión de obra pública. Asimismo, por razones de interés general, podrá ser desafectado el subsuelo con tales fines. Serán inscribibles en el Registro de la Propiedad en los términos previstos en la legislación hipotecaria.

Artículo 76. *Reservas y estándares dotacionales.*

1. Se entiende por dotaciones el conjunto de suelos calificados por los instrumentos de ordenación urbanística con destino a espacios libres y zonas verdes, equipamientos comunitarios, movilidad e infraestructuras y servicios técnicos.
2. las dotaciones serán de carácter público o privado:
    a) Son dotaciones públicas aquellas que tienen el carácter de dominio público, sin perjuicio de que su gestión pueda llevarse a cabo por los particulares a través de la correspondiente autorización o concesión, debiendo garantizar en todo caso su afección a un servicio público.
    b) Son dotaciones privadas aquellas que son de titularidad privada y computarán a los efectos del cumplimiento de los estándares recogidos en este artículo hasta un máximo del veinte por ciento de la reserva exigida.

    En cualquier caso, las dotaciones se regirán por su legislación específica.
3. Las dotaciones serán de carácter general o local, según presten servicio a la totalidad del municipio o a una parte del mismo. En este sentido, las dotaciones públicas pueden tener el carácter de sistemas generales y sistemas locales.
    a) Constituyen un sistema general aquellas que forman parte de la estructura urbana básica (esquema de elementos estructurantes del modelo general de ordenación) y así son calificadas por los instrumentos de ordenación urbanística general.
    b) El resto de las dotaciones públicas constituyen un sistema local y así deben ser calificadas por los instrumentos de ordenación urbanística detallada.
4. En todo caso, tienen el carácter de dotaciones públicas de sistemas generales las carreteras, las instalaciones ferroviarias, los puertos, los aeropuertos, las estaciones de transporte por carretera, los centros de transporte de mercancías, las instalaciones fijas de los transportes de pasajeros de alta

capacidad, la red viaria urbana básica, los parques urbanos y periurbanos, los centros de educación universitaria, los hospitales, los centros regionales o subregionales de la Administración de la Comunidad Autónoma y los equipamientos e instalaciones de titularidad pública que presten servicio a toda la población de un municipio o a más de un municipio.

5. Los instrumentos de ordenación urbanística general deberán:

   a) Establecer un plazo de vigencia para las reservas concretas de suelo para la implantación o ampliación de los sistemas generales previstos en la planificación sectorial de acuerdo con la programación establecida, con independencia de que su obtención corresponda o no al municipio, así como para las reservas de sistemas generales de carácter municipal que resulte necesario ampliar o implantar, de conformidad con el diagnóstico realizado por el instrumento de ordenación urbanística general. Dichas reservas dejarán de tener efectos desde el incumplimiento del plazo previsto en la planificación sectorial y, en su defecto, desde el plazo que fije el instrumento de ordenación urbanística general.

   b) Mantener el estándar existente o, en su caso, alcanzar una dotación mínima de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes de:

      1º 5 metros cuadrados por habitantes previstos en los municipios de menos de 10.000 habitantes.

      2º 7 metros cuadrados por habitantes previstos en los municipios de entre 10.000 y 100.000 habitantes.

      3º 10 metros cuadrados por habitante previstos en los municipios mayores de 100.000 habitantes.

      Al menos el cincuenta por ciento de la superficie de esta dotación deberá destinarse a zonas verdes. A los efectos de la Ley y de este Reglamento, se considerarán zonas verdes los terrenos integrantes del sistema general o local de espacios libres y zonas verdes dotados de vegetación que presentan una superficie permeable y desarrollan funciones ambientales (ecológicas, mitigación del cambio climático, etc.) además de las de esparcimiento propias de los espacios libres.

      Los instrumentos de ordenación urbanística detallada que ordenen las actuaciones de transformación urbanística en cualquier clase de suelo deberán, en el marco de lo establecido por los instrumentos de ordenación urbanística general y los Planes de Ordenación Urbana, incluir los nuevos sistemas generales de espacios libres y zonas verdes establecidos en este apartado.

   c) Establecer directrices para la determinación de las reservas de sistemas generales a incorporar en las nuevas actuaciones de transformación urbanística. En suelo urbano, estas directrices podrán establecerse asimismo por el Plan de Ordenación Urbana, respetando, en su caso, las que hubiera impuesto el instrumento de ordenación urbanística general. En defecto de regulación en los instrumentos de ordenación urbanística se establecerá la dotación mínima establecida en la letra anterior como reserva para sistemas generales de espacios libres y zonas verdes. En actuaciones de reforma interior podrá eximirse de calificar suelo para nuevos sistemas generales cuando la actuación se encuentre en uno de los supuestos para la minoración de la cesión de aprovechamiento de la letra a) del artículo 55.

6. En los ámbitos de suelo urbano no sometidos a actuaciones de transformación urbanística, los Planes de Ordenación Urbana deberán calificar las dotaciones de sistema general y local preexistentes, estableciendo las directrices para complementarlas con aquellas nuevas que consideren racionalmente necesarias en cada zona de suelo urbano, en función de su caracterización, que deberán respetar las establecidas por los instrumentos de ordenación urbanística general, en su caso.

7. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano deberán, en el marco de lo establecido por los Planes de Ordenación Urbana, reservar y gestionar las dotaciones locales para equipamientos comunitarios de nivel básico y

para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población, teniendo en cuenta las nuevas viviendas que excedan de las preexistentes en el ámbito de la actuación, en base a los parámetros del apartado siguiente. Para usos distintos al residencial, el instrumento de ordenación habrá de justificar la reserva de dotaciones en atención a los nuevos usos previstos por la ordenación propuesta.

Podrá reducirse justificadamente la superficie de suelo para nuevos sistemas locales en las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano en las que concurra alguna de las siguientes causas:

a) Cuando la actuación se encuentre en uno de los supuestos para la minoración de la cesión de aprovechamiento de la letra a) del artículo 55.

b) Cuando el nivel dotacional de la zona de suelo urbano en que se inserte la actuación sea superior en un quince por ciento al nivel dotacional municipal y la exención no implique una disminución del nivel dotacional de la zona superior al diez por ciento.

c) Cuando por la colmatación edificatoria del ámbito realizar la reserva para nuevos sistemas locales dé lugar a cambios tipológicos o de altura de la edificación que no se consideren adecuados, sustituyéndose en este caso por su valor en metálico.

8. Los Planes Parciales de Ordenación que ordenen las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico, en el marco de dichos instrumentos de ordenación urbanística general y sin perjuicio de que por estos se establezcan de manera justificada reservas mayores, deberán reservar y gestionar como mínimo dotaciones locales conforme a los siguientes estándares:

a) 10 metros cuadrados por habitante de la actuación a sistema local de espacios libres y zonas verdes, debiendo destinarse a zonas verdes al menos el diez por ciento de la superficie de la actuación, conforme a lo establecido en el apartado 4 del artículo 61 de la Ley. El instrumento de ordenación urbanística general podrá establecer directrices para modular este estándar en base a los siguientes criterios:

1º Se podrá reducir gradualmente, hasta un estándar del cinco por ciento de la superficie de la actuación destinada a zonas verdes, cuando el espacio verde urbano sea superior al veinticinco por ciento de la superficie del ámbito así como en los núcleos de población integrados en el interior de espacios naturales protegidos.

2º Se podrá aumentar, hasta un estándar de un quince por ciento de la superficie de la actuación destinada a zonas verdes, cuando la superficie de espacio verde urbano no alcance dicho porcentaje del ámbito.

A estos efectos, se considerará la superficie de la actuación como la superficie de suelo incluida en la actuación de transformación urbanística descontando la de los sistemas generales, tanto incluidos como adscritos a la misma.

En las actuaciones de transformación en suelo rústico los terrenos integrantes de las reservas para sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes no podrán tener una superficie inferior a 1.000 m², debiendo permitir la inscripción en su interior de una circunferencia de 30 metros de diámetro.

b) Una plaza de aparcamiento para automóviles por cada cien metros cuadrados de edificabilidad no residencial más media plaza adicional por cada habitante previsto, de las que al menos el cincuenta por ciento habrán de tener carácter público. Este porcentaje podrá disminuirse justificadamente por los instrumentos de ordenación cuando el uso a implantar requiera una demanda menor por tratarse de actividades logísticas, de almacenamiento o similar.

Podrán sustituirse las plazas de aparcamiento para automóviles por espacio para el estacionamiento para otros medios de transporte, en base a los siguientes criterios:

1º Ocho plazas de aparcamiento de carácter público para medios transporte alternativos como bicicleta o patinete computará como una plaza de aparcamiento para automóviles.

2º. Tres plazas de aparcamiento para motocicletas o ciclomotores computarán como una plaza de aparcamiento para automóviles.

3º. Tres plazas de aparcamiento en espacio público para la recarga de vehículos eléctricos efectivamente instaladas computarán como cinco plazas de aparcamiento para automóviles.

4º. Tres plazas de aparcamiento reservada para personas con movilidad reducida computarán como cinco plazas de aparcamiento para automóviles.

5º. Justificadamente los instrumentos de ordenación podrán establecer la equivalencia para el espacio ocupado por paradas de transporte público u otros medios de transporte alternativos.

c) Para equipamientos comunitarios básicos definidos en el apartado 2.f) del artículo 73:

1º Para el uso global residencial:

i) 15 metros cuadrados por habitante, si la densidad es igual o superior a 100 viviendas por hectárea.

ii) 13 metros cuadrados por habitante, si la densidad es entre 70 viviendas por hectárea hasta los 100 viviendas por hectárea.

iii) 11 metros cuadrados por habitante, si la densidad es entre 40 viviendas por hectárea hasta los 70 viviendas por hectárea.

iv) 10 metros cuadrados por habitante, si la densidad es entre 20 viviendas por hectárea hasta los 40 viviendas por hectárea.

v) 8 metros cuadrados por habitante, si la densidad es entre 10 viviendas por hectárea hasta los 20 viviendas por hectárea.

vi) 6 metros cuadrados por habitante, si la densidad es inferior 10 viviendas por hectárea.

2º En actuaciones de uso global distinto al residencial, en el que se prevean viviendas, se deberán destinar los mismos metros cuadrados por habitantes regulados en la letra anterior, en función de la densidad, y como mínimo el 10% del ámbito.

3º En actuaciones de uso global distinto al residencial, en el que no se prevean viviendas, se deberán destinar como mínimo el 10% del ámbito.

SECCIÓN 2.ª INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA GENERAL

Artículo 77. *El Plan General de Ordenación Municipal.*

1. El Plan General de Ordenación Municipal tiene por objeto establecer, en el marco de la ordenación territorial, la ordenación urbanística general completa de todo el territorio del término municipal, conforme a lo establecido en el artículo 72 de este Reglamento.

   Para ello deberá definir el modelo general de ordenación y la planificación estratégica de su evolución a medio y largo plazo mediante las determinaciones definidas, respectivamente, en los puntos 2 y 3 del artículo 72 de este Reglamento.

   Además, deberá establecer las determinaciones complementarias definidas en el punto 4 del citado artículo 72 al objeto de completar la ordenación del suelo rústico.

2. Potestativamente, el Plan General de Ordenación Municipal, sin necesidad de tramitar el procedimiento previsto en el artículo 25 de la Ley, podrá establecer la propuesta de delimitación y las bases de desarrollo de actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico, remitiendo su ordenación urbanística detallada a los correspondientes Planes Parciales de Ordenación. Estas propuestas deberán estar debidamente motivadas y justificadas conforme a lo establecido en el artículo 31 de la Ley.

El Plan Parcial de Ordenación que delimite el ámbito deberá aprobarse inicialmente en el plazo que motivadamente establezca el Plan General de Ordenación Municipal. El transcurso del plazo señalado determina la caducidad de la propuesta de delimitación.

3. El Plan General de Ordenación Municipal, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley deberá incorporar los siguientes documentos:

   a) Memoria, que deberá contemplar los siguientes apartados:

      1º Memoria de información y de diagnóstico, que desarrolle el análisis de la situación actual y los problemas detectados, acompañada de los estudios complementarios necesarios, que deberán considerar todos los aspectos que puedan condicionar o determinar el uso del territorio en cuanto a las características geográficas del territorio, su ordenación territorial y urbanística y las planificaciones sectoriales que le afecten.

      2º Memoria de participación e información pública, en el que se contengan las medidas para el fomento de la participación ciudadana y los procesos de información pública realizados.

      3º Memoria de ordenación, que incluirá la justificación de la conveniencia y oportunidad de la redacción del instrumento de ordenación urbanística y el análisis de las alternativas de ordenación contempladas, la definición del modelo general de ordenación adoptado y la planificación estratégica de su evolución.

      4º Memoria económica, que incluirá los criterios de evaluación y seguimiento del instrumento de ordenación urbanística así como, en su caso, los aspectos económicos de las propuestas realizadas.

   b) Normativa Urbanística, que incluirá las determinaciones necesarias para regular la ordenación urbanística general establecida en el artículo 72, así como los relativos a los criterios de interpretación, evaluación, seguimiento e innovaciones del Plan.

   c) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar los distintos aspectos del Plan, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y el conocimiento de su contenido, y debidamente georreferenciada. Deberá contemplar los siguientes apartados:

      1º Cartografía de Información, que contendrá la documentación gráfica necesaria para la comprensión de los distintos aspectos de la Memoria de información y de diagnóstico, incluyendo los mapas de riesgos y el análisis del estado de transformación urbanística de los suelos.

      2º Cartografía de Ordenación, que contendrá las determinaciones gráficas de la ordenación urbanística necesarias para la definición completa del modelo general de ordenación adoptado y las determinaciones complementarias para la ordenación en el suelo rústico.

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

   e) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

   En caso de que el Plan General de Ordenación Municipal incluyera propuestas concretas de actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico, estas deberán desarrollarse en documentos independientes que incluyan la documentación necesaria para definir las propuestas de delimitación de la actuación y sus bases de desarrollo y ejecución, conforme a lo establecido en el apartado 2 del artículo 45 de este Reglamento.

Artículo 78. *El Plan de Ordenación Intermunicipal.*

1. El Plan de Ordenación Intermunicipal tiene por objeto establecer, en el marco de la ordenación territorial, la ordenación urbanística de áreas concretas, integradas por terrenos situados en dos o más términos municipales colindantes, que deban ser objeto de una actuación urbanística conjunta. En todo caso, se limitará a lo estrictamente indispensable para este fin, procurando la mínima incidencia sobre la ordenación establecida en los municipios correspondientes.
2. El Plan de Ordenación Intermunicipal contendrá aquellas determinaciones de la ordenación urbanística general recogidas en el artículo 72 que sean necesarias para la consecución de sus fines. De igual modo, establecerá con carácter preceptivo la delimitación y la ordenación urbanística detallada completa de dichas actuaciones de transformación urbanística, para permitir su ejecución sin necesidad de tramitar un instrumento de ordenación detallada posteriormente. En este sentido, habrá de incorporar las determinaciones de ordenación detallada definidas en las letras b), c), d), f), g), h) y j) del apartado 2 del artículo 73
3. Contendrá aquellos documentos descritos en los artículos 77.3 imprescindibles para la justificación y descripción tanto de la ordenación urbanística propuesta como de la propuesta o propuestas de delimitación y las bases para el desarrollo y ejecución de las actuaciones de transformación urbanística que vaya a desarrollar, así como los recogidos en el artículo 81.3 para el desarrollo de la ordenación detallada.

Artículo 79. *El Plan Básico de Ordenación Municipal*

1. El Plan Básico de Ordenación Municipal tiene por objeto establecer, en el marco de la ordenación territorial, la ordenación urbanística en municipios sin dinámicas urbanísticas complejas, sustituyendo al Plan General de Ordenación Municipal y el Plan de Ordenación Urbana.
2. Salvo que el instrumento de ordenación territorial disponga lo contrario, los municipios que tengan una población inferior a 10.000 habitantes, siempre que no sean litorales o formen parte de la aglomeración urbana de un centro regional podrán establecer la ordenación urbanística de su término municipal mediante un Plan Básico de Ordenación Municipal, adaptado a las características propias del municipio.
3. El Plan Básico de Ordenación Municipal adoptará, como mínimo, las siguientes determinaciones de ordenación urbanística:
4. De la ordenación urbanística general:
    e. La concreción del modelo general de ordenación, a través del establecimiento de las determinaciones recogidas en las letras a), d) y e) del apartado 2 del artículo 72, además de las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos y la delimitación del sistema general de espacios libres y zonas verdes, en los términos de la letra b) de dicho apartado.
    f. La planificación estratégica de la evolución del modelo de ordenación a medio y largo plazo, con el establecimiento al menos de las determinaciones previstas en la letra e) del apartado 3 del artículo 72.
    g. Las determinaciones que complementan a la definición del modelo de ordenación en el suelo rústico, con el establecimiento al menos de las determinaciones recogidas en las letras a) y e) del apartado 4 del artículo 72.
8. De la ordenación urbanística detallada del suelo urbano, debiendo recoger al menos las determinaciones previstas en las letras a), c), f), g), h) e i) del apartado 2 del artículo 73.
9. Al objeto de completar la ordenación urbanística detallada de todo el suelo urbano, el Plan Básico de Ordenación Municipal, sin necesidad de tramitar el procedimiento previsto en el artículo 25 de la Ley, deberá establecer la propuesta de delimitación de actuaciones de reforma interior y establecer sus bases de desarrollo sobre aquellos ámbitos que constituyan vacíos de suelo urbano que no cuenten con ordenación detallada o, teniéndola, se considere necesaria su revisión. De igual modo y con carácter potestativo, podrá establecer la propuesta de delimitación y las bases de desarrollo de otras

actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico y urbano, debidamente motivadas y justificadas conforme a lo establecido en los artículos 27, 29 y 31 de la Ley.

El instrumento de ordenación urbanística detallada que delimite el ámbito deberá aprobarse inicialmente en el plazo que motivadamente establezca el Plan Básico de Ordenación Municipal. El transcurso del plazo señalado determina la caducidad de la propuesta de delimitación.

10. La ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano cuya delimitación proponga el Plan Básico de Ordenación Municipal podrá establecerse directamente por dicho instrumento o remitirse a los correspondientes Estudios de Ordenación o Planes de Reforma Interior. En el primer supuesto, el Plan Básico de Ordenación Municipal deberá incorporar las determinaciones recogidas en las letras b), d) y k) del apartado 2 del artículo 73.

11. El Plan Básico de Ordenación Municipal deberá elaborarse bajo los criterios de máxima simplificación y proporcionalidad en su documentación. Contendrá aquellos documentos descritos en el apartado 3 del artículo 77 y el apartado 5 del artículo 80 imprescindibles para la justificación y descripción de la ordenación urbanística propuesta, en función de las características del municipio.

    En caso de que el Plan Básico de Ordenación Municipal incluyera propuestas concretas de actuaciones de transformación urbanística o actuaciones urbanísticas en el suelo urbano, estas deberán desarrollarse en documentos independientes que incluyan la documentación necesaria en función del tipo de actuación (actuaciones urbanísticas o actuaciones de transformación urbanística, de reforma interior o de mejora urbana, y, en estas últimas, en función de si se incluye la ordenación urbanística detallada completa o sólo la propuesta de delimitación de la actuación y sus bases de desarrollo y ejecución) y su objeto y alcance, conforme a lo establecido en el apartado 2 del artículo 44 y los artículos siguientes de este Reglamento.

SECCIÓN 3.ª LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA

Artículo 80. *Los Planes de Ordenación Urbana.*

1. Los Planes de Ordenación Urbana tienen por objeto establecer la ordenación urbanística detallada completa del suelo urbano, conforme a lo establecido en el artículo 73 de este reglamento.

   Para ello deberán contener las determinaciones definidas en las letras a), c), e), f), g), h), i) y j) del apartado 2 del artículo 73.

   Deberán incorporar asimismo determinaciones de ordenación urbanística general para establecer la planificación estratégica de la evolución del modelo de ordenación a medio y largo plazo en el suelo urbano, con el establecimiento de las determinaciones previstas en la letra a) del apartado 3 del artículo 72. Cuando el Plan General de Ordenación Municipal hubiera establecido dichas determinaciones con anterioridad, el Plan de Ordenación Urbana no podrá contradecirlas.

2. Al objeto de completar la ordenación urbanística detallada de todo el suelo urbano, el Plan de Ordenación Urbana, sin necesidad de tramitar el procedimiento previsto en el artículo 25 de la Ley, deberá establecer la propuesta de delimitación de actuaciones de reforma interior y establecer sus bases de desarrollo sobre aquellos ámbitos que constituyan vacíos de suelo urbano que no cuenten con ordenación detallada o, teniéndola, se considere necesaria su revisión. De igual modo y con carácter potestativo, podrá establecer la propuesta de delimitación y las bases de desarrollo de otras actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, debidamente motivadas y justificadas conforme a lo establecido en los artículos 27 y 29 de la Ley.

   El instrumento de ordenación urbanística detallada que delimite el ámbito deberá aprobarse inicialmente en el plazo que motivadamente establezca el Plan de Ordenación Urbana. El transcurso del plazo señalado determina la caducidad de la propuesta de delimitación.

3. La ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística cuya delimitación proponga el Plan de Ordenación Urbana podrá establecerse directamente por dicho instrumento o remitirse a los correspondientes Estudios de Ordenación o Planes de Reforma Interior. En el primer supuesto, el Plan de Ordenación Urbana deberá incorporar las determinaciones recogidas en las letras b), d) y k) del apartado 2 del artículo 73.

4. En cada municipio se podrá definir un Plan de Ordenación Urbana para todo el suelo urbano o varios Planes de Ordenación Urbana, cada uno de los cuales deberá comprender una o varias de las zonas de suelo urbano completas en que se divida el suelo urbano.

   Los Planes de Ordenación Urbana se podrán aprobar en ausencia de Plan General de Ordenación Municipal. En caso de estar este aprobado, las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbana no podrán contradecir las establecidas en el mismo.

5. El Plan de Ordenación Urbana, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley, deberá incorporar los siguientes documentos:

   a) Memoria, que deberá contemplar los siguientes apartados:

      1º Memoria de información y de diagnóstico, que desarrolle el análisis de la situación actual y los problemas detectados, acompañada de los estudios complementarios necesarios, que deberán considerar todos los aspectos que puedan condicionar o determinar el uso del suelo urbano en cuanto a sus características geográficas y socio económicas, el análisis de la malla urbana, su ordenación territorial y urbanística y las planificaciones sectoriales que le afecten.

      2º Memoria de participación e información pública, en el que se contengan las medidas para el fomento de la participación ciudadana y los procesos de información pública realizados.

      3º Memoria de ordenación, que incluirá la justificación de la conveniencia y oportunidad de la redacción del instrumento de ordenación urbanística y el análisis de las alternativas de ordenación contempladas, su adecuación al instrumento de ordenación urbanística general, la definición de las zonas de suelo urbano, los criterios para la mejora, mantenimiento y regeneración de la ciudad existente.

      4º Memoria económica, que incluirá los criterios de evaluación y seguimiento del instrumento de ordenación urbanística así como, en su caso, los aspectos económicos de las propuestas realizadas, incluyendo el informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas y la memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

   b) Normativa Urbanística, que incluirá las determinaciones necesarias para regular a ordenación urbanística detallada establecida en el artículo 73, así como los relativos a los criterios de interpretación, evaluación, seguimiento e innovaciones del Plan.

   c) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar los distintos aspectos del Plan, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y el conocimiento de su contenido, y debidamente georreferenciada. Deberá contemplar los siguientes apartados

      1º Cartografía de Información, que contendrá la documentación gráfica necesaria para la comprensión de los distintos aspectos de la Memoria de información y de diagnóstico.

      2º Cartografía de Ordenación, que contendrá las determinaciones gráficas de la ordenación urbanística necesarias para definir la ordenación urbanística detallada completa del suelo urbano.

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

   e) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

En caso de que el Plan de Ordenación Urbana incluyera propuestas concretas de actuaciones de transformación urbanística o actuaciones urbanísticas en el suelo urbano, estas deberán desarrollarse en documentos independientes que incluyan la documentación necesaria en función del tipo de actuación (actuaciones urbanísticas o actuaciones de transformación urbanística, de reforma interior o de mejora urbana, y, en estas últimas, en función de si se incluye la ordenación urbanística detallada completa o sólo la propuesta de delimitación de la actuación y sus bases de desarrollo y ejecución) y su objeto y alcance, conforme a lo establecido en el apartado 2 del artículo 44 y los artículos siguientes de este Reglamento.

Artículo 81. *Los Planes Parciales de Ordenación.*

1. Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación urbanística detallada y la programación de una actuación de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico, en desarrollo de las propuestas de delimitación descritas en el artículo 25 de la Ley.
2. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones definidas en las letras b), c), d), f), g), h) y k) del apartado 2 del artículo 73, que no podrán contradecir las establecidas, en su caso, por los Planes de Generales de Ordenación Municipal.

   Se deberá justificar si la actuación, una vez ejecutada completamente, constituirá por sí misma una zona de suelo urbano o se integrará en alguna de las existentes, en función de sus características y superficie, conforme a lo establecido en el apartado 2.a) del artículo 73 de este Reglamento.
3. El Plan Parcial de Ordenación, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley, deberá incorporar los siguientes documentos:

   a) Memoria, que deberá contemplar los siguientes apartados:

      1º Memoria de información y de diagnóstico, que deberá considerar todos los aspectos que puedan condicionar o determinar la ordenación detallada en el ámbito de la actuación de transformación para lo cual se desarrollarán con un nivel de concreción y detalle adecuado a la escala de la actuación en cuanto a:

         i) Análisis de la situación actual de los suelos.

         ii) Ordenación urbanística.

         iii) Ordenación territorial.

         iv) Planificaciones sectoriales.

      Además, el Plan Parcial de Ordenación contendrá la relación de propietarios afectados, según las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad, con su nombre, apellidos y dirección, detallando las parcelas y edificaciones de cada uno.

      2º Memoria de participación e información pública, en el que se contengan las medidas para el fomento de la participación ciudadana y los procesos de información pública realizados.

      3º Memoria de ordenación, que incluirá la justificación de la conveniencia y oportunidad de la redacción del instrumento de ordenación urbanística y el análisis de las alternativas de ordenación contempladas, su adecuación a los instrumentos de ordenación urbanística y territorial, a los principios y directrices de la Ley, a la legislación y planificación sectorial y a la propuesta de delimitación aprobada y la definición detallada del modelo de ordenación adoptado.

      4º Memoria de gestión y ejecución, que desarrollará los aspectos económicos de la propuesta, incluyendo el informe de sostenibilidad económica de la actuación, en el que se justificará su viabilidad económica y financiera, y la programación de las actuaciones, incluyendo el plan de etapas para la realización de las obras de urbanización.

b) Normativa Urbanística, que incluirá las determinaciones necesarias para regular la ordenación urbanística detallada establecida en el artículo 73 sobre el ámbito de la actuación de transformación urbanística, en el marco de la normativa del Plan General de Ordenación Municipal y del Plan de Ordenación Urbana, debiendo remitirse a la misma en los aspectos ya regulados por dichos instrumentos de ordenación urbanística, incluyendo los relativos a los criterios de interpretación, evaluación y seguimiento.

c) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar los distintos aspectos del Plan, tanto de información como de ordenación, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y el conocimiento de su contenido y georreferenciada. Deberá contemplar los siguientes apartados:

1º Cartografía de Información, que contendrá la documentación gráfica necesaria para la comprensión de los distintos aspectos de la Memoria de información y de diagnóstico, debiendo contener, como mínimo:

i) La cartografía de información del Plan General de Ordenación Municipal sobre el ámbito de la actuación y su entorno, a una escala de detalle.

ii) La cartografía de información del Plan de Ordenación Urbana de la zona de contacto con el ámbito de la actuación, a una escala de detalle.

iii) Alternativas de ordenación propuestas, definidas con suficiente grado de detalle para fundamentar la justificación de la elección adoptada.

2º Cartografía de Ordenación, que contendrá las determinaciones gráficas necesarias para establecer la ordenación urbanística detallada del ámbito de la actuación, conforme al artículo 73, definiendo completamente la malla urbana y el trazado y las características de redes de infraestructuras y servicios técnicos, así como las determinaciones gráficas relativas a la programación de la actuación.

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

e) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

Artículo 82. *Los Planes de Reforma Interior.*

1. Los Planes de Reforma Interior tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación detallada y la programación de actuaciones de transformación urbanística en el ámbito para el que sea necesario una actuación de reforma interior en suelo urbano en desarrollo de las propuestas de delimitación descritas en el artículo 25 de la Ley.

2. Los Planes de Reforma Interior contendrán las determinaciones de ordenación detallada establecidas en en el apartado 2 del artículo 81 precisas para establecer la ordenación urbanística detallada de su ámbito, así como su programación, en desarrollo de lo establecido en la propuesta de delimitación de la actuación, debiendo respetar las establecidas por el instrumento de ordenación urbanística general y por el Plan de Ordenación Urbana.

3. El Plan de Reforma Interior incluirá la documentación establecida en el apartado 3 del artículo 81 complementándose con el siguiente contenido:

   a) Se incorporará a la Memoria de información y de diagnóstico la identificación de los inmuebles incluidos en su ámbito, así como sus propietarios y ocupantes.

   b) Se incorporará a la Memoria de ordenación la justificación y motivación de los fines que persigue la actuación, su necesidad y conveniencia, con especial motivación en las actuaciones de regeneración de la ciudad existente, así como un estudio comparativo de los parámetros

urbanísticos existentes y propuestos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas.

c) Formará parte de la Memoria de gestión y ejecución:

1º Un estudio de viabilidad económica de la actuación, que incluya, como mínimo, los valores de repercusión de cada uso propuesto, importe de la inversión, ayudas públicas directas e indirectas en su caso, indemnizaciones correspondientes en su caso, y horizonte temporal preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

2º Memoria de viabilidad técnica de la actuación en términos de equidistribución de beneficios y cargas.

3º Justificación del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de reforma interior en los términos establecidos en el artículo 30 de la Ley, fijando la opción adoptada para su cumplimiento en los supuestos que la Ley contemple su sustitución.

Artículo 83. *Los Estudios de Ordenación.*

1. Los Estudios de Ordenación tiene por objeto delimitar y establecer la ordenación urbanística detallada y la programación de actuaciones de transformación urbanística en el ámbito para el que sea necesario una actuación de mejora urbana en suelo urbano en desarrollo de las propuestas de delimitación descritas en el artículo 25 de la Ley.
2. Los Estudios de Ordenación contendrán las determinaciones de ordenación detallada establecidas en el apartado 2 del artículo 81 precisas para establecer la ordenación urbanística detallada de su ámbito, así como su programación, en desarrollo de lo establecido en la propuesta de delimitación de la actuación , debiendo respetar las establecidas por el instrumento de ordenación urbanística general y por el Plan de Ordenación Urbana.
3. El Estudio de Ordenación incluirá la documentación establecida en el apartado 3 del artículo 81 complementándose con el siguiente contenido:

a) Se incorporará a la Memoria de información y de diagnóstico la identificación de los inmuebles incluidos en su ámbito, así como sus propietarios y ocupantes.

b) Se incorporará a la Memoria de ordenación la Justificación de la mejora urbana que supongan sus determinaciones respecto a la situación actual y la ordenación vigente, así como un estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas.

c) Formará parte de la Memoria de gestión y ejecución:

1º Un estudio de viabilidad económica de la actuación, que incluya, como mínimo, los valores de repercusión de cada uso propuesto, importe de la inversión, ayudas públicas directas e indirectas en su caso, indemnizaciones correspondientes en su caso, y horizonte temporal preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

2º Memoria de viabilidad técnica de la actuación en términos de equidistribución de beneficios y cargas.

3º Justificación del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de reforma interior en los términos establecidos en el artículo 28 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, fijando la opción adoptada para su cumplimiento en los supuestos que la Ley contemple su sustitución.

Artículo 84. *Los Planes Especiales.*

1. Los Planes Especiales desarrollan y complementan las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística, no pudiendo sustituir a los restantes instrumentos de ordenación en sus funciones propias, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer. Podrán formularse en ausencia de dichos instrumentos o de previsión expresa en los mismos, no pudiendo contradecir sus determinaciones.

   Los Planes Especiales de Iniciativa Autonómica se regularán por lo establecido en el artículo 64 de este Reglamento.

2. Su ámbito o incidencia podrá ser municipal o supramunicipal, de acuerdo con su objeto y finalidad.

3. Los Planes Especiales podrán tener alguno o algunos de los siguientes objetos:

   a) Establecer determinaciones complementarias para conservar, proteger y mejorar la situación del patrimonio histórico, cultural, urbanístico y arquitectónico, el medio ambiente y el paisaje en ámbitos definidos sobre cualquier clase de suelo.

   b) Establecer, desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger servicios, infraestructuras o equipamientos, debiendo valorar y justificar de manera expresa la incidencia de sus determinaciones con las que, en su caso, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales.

   c) Definir y, en su caso, ejecutar actuaciones territoriales y urbanísticas cuya finalidad sea procurar la accesibilidad universal a conjuntos históricos así como a otras áreas urbanas o rurales de difícil acceso por sus características naturales o las de su malla urbana, al objeto de mejorar las condiciones de vida de sus habitantes o mejorar su acceso para facilitar su uso público por su interés histórico, cultural, urbanístico y arquitectónico, ambiental o paisajístico.

   d) Prever, desarrollar y, en su caso, ejecutar redes de infraestructuras territoriales y urbanas de servicios de telecomunicaciones, de recarga de vehículos eléctricos, de mejora de la eficiencia y seguridad de las redes de drenaje urbanas de aguas pluviales para la adaptación al cambio climático y otras finalidades similares.

   e) Establecer la ordenación detallada de los sistemas generales de puertos, aeropuertos o de cualquier otro sistema general.

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

   g) Delimitar áreas del ejercicio del derecho de tanteo y retracto para controlar los asentamientos irregulares en suelo rústico.

   h) Regenerar ámbitos urbanos consolidados degradados en su situación física, social y ambiental.

   i) Establecer medidas de adecuación ambiental y territorial para agrupaciones de edificaciones irregulares.

   j) Delimitar, en su caso, y establecer las medidas de preservación y protección en los ámbitos tradicionales de casas-cuevas cuando requieran ordenación urbanística.

   k) Ordenar los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado, ajustando, en su caso, la delimitación recogida en el Plan General de Ordenación Municipal y estableciendo su ordenación detallada.

   j) Desarrollar las actuaciones propuestas por los instrumentos de ordenación territorial.

   k) Cualquier otro que se establezca por los instrumentos de ordenación urbanística.

4. Las determinaciones, contenido y documentación de los Planes Especiales serán los necesarias en cada caso para cumplir su finalidad, no pudiendo adoptar en ningún caso determinaciones que se extralimiten de la finalidad pretendida.

SECCIÓN 4.ª LOS INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS

Artículo 85. *Los Estudios de Detalle.*

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.
2. En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito, pudiendo para ello, con los límites establecidos en este artículo:
   a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos en las determinaciones de un instrumento de ordenación urbanística detallada, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
   b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario o reajustarlas, sin que de ello se derive la reducción de la superficie de la red de espacios públicos o de equipamientos comunitarios.
   c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.
3. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de ámbitos concretos, dentro de los límites establecidos en este artículo. En estos supuestos, el instrumento de ordenación detallada queda innovado con la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.
4. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.
5. El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:
   a) Memoria justificativa, de información y de ordenación.
   b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y georreferenciada.
   c) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

Artículo 86. *Los Catálogos.*

1. Los Catálogos son instrumentos complementarios de la ordenación urbanística que tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística general y detallada relativas a la conservación, protección, puesta en valor y mejora de elementos del patrimonio histórico, cultural, urbanístico, arquitectónico, natural o paisajístico.
2. A dichos efectos, los Catálogos contendrán la relación detallada, identificación, localización y descripción de los bienes o espacios que, justificadamente, hayan de ser objeto de protección, en cualquier clase de suelo.
3. Los Catálogos podrán formar parte de los instrumentos de ordenación urbanística general, de los Planes de Ordenación Urbana y de los Planes Especiales o tramitarse de manera independiente.
4. Los Catálogos tendrán, al menos, el siguiente contenido:
   a) Memoria general justificativa.

b) Memoria descriptiva de los niveles de protección y su relación con la normativa de protección del instrumento de ordenación urbanística al que complementa.

c) Fichas de los elementos protegidos con justificación individualizada de su protección, localización, plano, fotografía y referencia catastral.

5. Los Catálogos del Paisaje previstos en el artículo 61 habrán de tenerse en cuenta como base para la redacción de los Catálogos de los instrumentos de ordenación urbanística en materia de paisaje.

6. En ningún caso los Catálogos podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.

Artículo 87. *Las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización.*

1. Las Ordenanzas Municipales de Edificación tienen por objeto establecer las condiciones de edificación definidas en el apartado 2.g) del artículo 73 de este Reglamento y otras condiciones, que no definan directamente el aprovechamiento urbanístico ni el destino del suelo, exigibles para la autorización de actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles, no pudiendo contradecir las determinaciones establecidas en los instrumentos de ordenación urbanística.

2. Las Ordenanzas Municipales de Urbanización tienen por objeto establecer las condiciones de urbanización definidas en el apartado 2.h) del artículo 73 de este Reglamento para regular los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, recepción y mantenimiento de las obras de urbanización y servicios básicos.

3. Las ordenanzas atenderán a los criterios de sostenibilidad urbanística y eficiencia energética y serán conformes con las regulaciones en materia de calidad de las construcciones y accesibilidad universal.

   Deberán ajustarse, en todo caso, a las disposiciones sectoriales reguladoras de la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones, instalaciones y edificaciones, y de la protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

4. Su aprobación corresponderá a los Ayuntamientos, conforme a lo previsto en la legislación de régimen local.

Artículo 88. *Las Normas Directoras.*

1. Las Normas Directoras tienen por objeto contribuir a la correcta integración de la actividad urbanística a la Ley, su Reglamento y a las normas que la desarrollen, a fin de fomentar la homologación y facilitar la interpretación y aplicación de las determinaciones contenidas en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

   Podrán contener recomendaciones de carácter indicativo y orientativo, así como directrices para la acción municipal en materia de urbanismo.

2. Las Normas Directoras para la Ordenación Urbanística podrán tener cualesquiera de las siguientes finalidades:

   A) Regular contenidos propios de los instrumentos de ordenación urbanística, con carácter de recomendaciones, mediante:

      a) Soluciones-tipo para las cuestiones que más frecuentemente se plantean en la elaboración de los instrumentos de ordenación urbanística, conforme a la experiencia práctica.

      b) Modelos de regulación de las diferentes zonas de ordenación o de los aprovechamientos más usuales en la práctica urbanística, en cualquier clase de suelo, con determinación para cada caso de los elementos tipológicos definitorios de las construcciones en función de su destino y uso característicos, con carácter general o estar referidos a ámbitos territoriales determinados, pudiendo remitirse a los mismos los instrumentos de ordenación urbanística.

c) Requisitos de calidad urbanística de la ordenación.

d) Criterios de sostenibilidad y de eficiencia energéticas a contemplar por el planeamiento.

e) Criterios para la implantación de ciertos usos ordinarios y extraordinarios en suelo rústico, así como las condiciones para las actuaciones correspondientes.

B) Modular, con carácter de recomendación, las determinaciones que hayan de contener los Planes Generales de Ordenación Municipal, en desarrollo de la regulación legal y reglamentaria, en atención a la caracterización de los municipios en el sistema de ciudades de Andalucía.

C) Establecer directrices o recomendaciones para elaborar la documentación de los diferentes instrumentos de ordenación urbanística, de modo que se permita, entre otras cuestiones:

a) Facilitar la comprensión unívoca de la terminología territorial y urbanística, a través de la aprobación de un glosario de términos técnicos de uso en los instrumentos de ordenación.

b) La normalización de la documentación electrónica de los documentos, con objeto de unificar la estructura, codificación, nomenclatura y leyendas a utilizar en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

CAPÍTULO II

Tramitación del procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística

SECCIÓN 1.ª COMPETENCIAS

Artículo 89. *Competencias en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística.*

1. Corresponde a los municipios las competencias relativas a la tramitación y aprobación de todos los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones salvo lo establecido en el apartado 2 de este artículo.

2. Corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo:

a) Tramitar y aprobar definitivamente los Planes de Ordenación Intermunicipal y tramitar y aprobar los Planes Especiales que tengan incidencia supralocal y sus innovaciones cuando su objeto tenga incidencia supralocal, de conformidad con el artículo 2 de la Ley.

b) Emitir informe preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística, conforme a lo previsto en el artículo siguiente.

c) Redactar y aprobar las Normas Directoras.

Artículo 90. *Informe de la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.*

1. Conforme al artículo 75.2.b de Ley, corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo emitir informe durante la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística general y detallada cuya aprobación corresponde a los municipios.

2. El informe tiene carácter vinculante en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística general y en los planes parciales y planes especiales que delimiten, respectivamente, actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización o ámbitos de hábitat rural diseminado.

3. El informe será solicitado por el Ayuntamiento tras la aprobación inicial, adjuntando a la solicitud un ejemplar del documento técnico completo y diligenciado y será emitido en el plazo de tres meses.

4. En los supuestos en los que el informe tenga carácter vinculante deberá ser ratificado. A estos efectos, será remitido el documento que vaya a someterse a aprobación definitiva para que, a la vista de las modificaciones incorporadas en el mismo y del informe anterior, verifique o adapte su contenido en el plazo de un mes. Este plazo será de tres meses cuando el documento aprobado inicialmente se modifique sustancialmente conforme a los criterios establecidos en el artículo 104 de este Reglamento.

5. Transcurridos los plazos señalados en los apartados anteriores sin que el informe hubiera sido recibido por el Ayuntamiento, podrá considerarse emitido en sentido favorable y continuar con la tramitación del procedimiento.

6. El informe será emitido con respeto a la potestad municipal sobre la ordenación urbanística y se limitará al control del cumplimiento de las determinaciones de la planificación territorial y del resto de la normativa territorial y urbanística que resulte de aplicación, así como a la valoración de incidencia de la actuación sobre los intereses supralocales que pudieran verse afectados, conforme a lo previsto en el artículo 2.

Artículo 91. *Instrumentos de Colaboración interadministrativa.*

1. La Administración competente para la tramitación podrá solicitar la colaboración de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo en el ejercicio de las funciones de impulso, coordinación y desarrollo de la política general en materia de urbanismo que tiene atribuidas, en la forma dispuesta en el apartado siguiente.

2. La colaboración interadministrativa para el impulso, coordinación y desarrollo de la política general en materia de urbanismo, se realizará por los distintos medios que la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo habilite en ejercicio de sus funciones, y en todo caso, a través de la constitución de mesas de trabajo así como de la actuación de las Comisiones Provinciales de Coordinación Urbanística como órgano colegiado de coordinación en la forma dispuesta en el presente reglamento.

Artículo 92. *Mesas de trabajo para el impulso de la tramitación.*

1. La Administración competente para la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística podrá solicitar la colaboración de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo en el ejercicio de las funciones de impulso, coordinación y desarrollo de la política general en materia de urbanismo que tiene atribuidas.

2. Con este objeto podrán constituirse mesas de trabajo para agilizar el procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística general.

3. Las mesas de trabajo funcionarán conforme a las siguientes directrices:

   a) Ejercerán su función mediante el asesoramiento técnico-jurídico, sin que ello suponga una vinculación para el pleno ejercicio de las competencias de ambas Administraciones.

   b) Estarán compuestas por personal técnico y jurídico, pudiendo intervenir en sus reuniones personal de otras Administraciones con participación en la tramitación del instrumento de ordenación urbanística.

   c) Podrán constituirse en cualquier fase de la tramitación del instrumento de ordenación urbanística y mantendrán su funcionamiento hasta su completa aprobación.

   d) Se constituirán a instancia del Ayuntamiento interesado, mediante solicitud dirigida a la Consejería en la que se indique el estado de tramitación del instrumento de ordenación urbanística y el personal de su administración que formará parte de la mesa de trabajo.

e) La constitución se formalizará por la Consejería en un plazo de quince días a constar desde la fecha en que tenga entrada la solicitud en el registro.

f) En la primera primera reunión el Ayuntamiento aportará un calendario con los plazos previsibles para las distintas fases de la tramitación y una relación de los informes sectoriales que resulten preceptivos durante la misma.

4. Conforme a las directrices del apartado anterior podrán constituirse mesas de trabajo entre la Consejería y otras administraciones publicas con competencias en la elaboración y tramitación de instrumentos de ordenación urbanísticas de interés supralocal.

Artículo 93. *Comisiones Provinciales de Coordinación Urbanística.*

1. Las Comisiones Provinciales de Coordinación Urbanística son órganos colegiados de colaboración interadministrativa, adscritos a las Delegaciones Territoriales de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.
2. El régimen de composición, organización y funcionamiento de las Comisiones será desarrollado por decreto, conforme a lo previsto en legislación reguladora del régimen jurídico de las Administraciones Públicas y conforme a lo establecido en este artículo.
3. Formarán parte de la Comisión, además de las personas que ejerzan las funciones de la presidencia y la secretaría, una persona por cada uno de los órganos y entidades administrativas de la Administración de la Junta de Andalucía, de la Administración General del Estado de conformidad con lo previsto en la Disposición Adicional Octava del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y de la Diputación Provincial, con competencias en la emisión de informes y pronunciamientos preceptivos durante la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística. Asimismo la Comisión contará con una persona en representación del órgano ambiental competente durante el procedimiento de evaluación ambiental estratégica.
4. La Comisión intervendrá durante la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística general y de aquellos otros instrumentos cuya aprobación corresponda a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo. Este ámbito de intervención podrá ampliarse en el decreto que regule la composición, organización y funcionamiento del órgano colegiado.
5. La función de la Comisión es coordinar los informes y pronunciamientos en los que participen los órganos y entidades administrativas representados en la misma. En particular corresponde a la Comisión las siguientes funciones:

   a) Recibir la solicitud de informes y pronunciamientos que resulten preceptivos durante la tramitación de los instrumentos de ordenación y durante el procedimiento de evaluación ambiental estratégica y remitir los mismos dentro del plazo establecido en la legislación que los regula.

   b) Recibir las consultas que se dirijan a los órganos y entidades administrativas representados en la Comisión cuando sean considerados administración afectada en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica y remitir la respuesta a las mismas.

   c) Coordinar el contenido de los informes y pronunciamientos con el objetivo de integrar los intereses sectoriales que los mismos representan en los instrumentos de ordenación urbanística.

   d) Cualesquiera otras funciones de coordinación sobre el contenido y alcance de los informes y pronunciamientos que deban emitir las administraciones representadas en la Comisión, dentro de los límites establecidos por la legislación sectorial que regula su emisión.

SECCIÓN 2.º TRÁMITES COMUNES EN LA TRAMITACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 94. *Trámite de Información Pública.*

1. El órgano sustantivo adoptará las medidas necesarias para garantizar que la documentación que debe someterse a información pública tenga la máxima difusión entre la ciudadanía, utilizando los medios de comunicación y, preferentemente, los medios electrónicos.

2. Deberán ser objeto de publicación en el Boletín Oficial que corresponda y en la sede electrónica de la Administración correspondiente:

   a) El anuncio de la información pública que debe celebrarse en los procedimientos sustanciados para la aprobación de instrumentos de ordenación urbanística y de sus innovaciones.

   b) Los acuerdos de suspensión completa o parcial de instrumentos de ordenación urbanística así como los de la suspensión del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias regulada en el artículo 78 de la Ley.

3. Deberá además publicarse en el Boletín Oficial que corresponda, el anuncio de la información pública de los convenios urbanísticos antes de su aprobación.

4. Los anuncios deberán indicar expresamente:

   a) El instrumento de ordenación urbanística e identificación del expediente sometido a información pública.

   b) El plazo de exposición al público del proyecto o del instrumento de que se trate.

   c) La dirección y el horario de la oficina o dependencia en la que se puede ejercer el derecho de información.

   d) Identificación de la sede electrónica o medio telemático donde puede consultarse el instrumento o el expediente.

   El plazo de información pública se computará desde la última publicación obligatoria de entre las reguladas en este Reglamento.

5. En el trámite de información pública de los procedimientos de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones, la documentación expuesta al público deberá incluir el resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

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

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

6. Una vez finalizado el plazo de información pública y consultas, el órgano promotor elaborará el documento de participación pública, que sintetizará sus resultados y justificará cómo se toman en consideración en la propuesta del instrumento de ordenación urbanística.

Artículo 95. *Régimen de los Informes.*

1. Los informes se limitarán en su contenido a los aspectos de control de la legalidad y de tutela de los intereses sectoriales. La restante información que se incluya en los mismos deberá diferenciarse expresamente y, salvo que hayan sido sido solicitada de forma expresa por el órgano competente para tramitar, podrá no tenerse en consideración en la resolución del expediente. Los informes sectoriales no podrán consistir en la reproducción de aspectos normativos regulados en legislaciones sectoriales que son de obligado cumplimiento ni podrán exigir la reproducción de esa legislación en los documentos que forman parte de los instrumentos de ordenación.

2. Cuando se establezca en la normativa específica el carácter vinculante de los informes, dicha vinculación se entenderá exclusivamente en lo que se refiere a la preservación de sus competencias y sobre los aspectos de control y tutela sectorial a que se refiere el apartado anterior.

3. A falta de solicitud del informe preceptivo, en el supuesto de informe vinculante desfavorable, o en los casos de silencio en los que no opera la presunción del carácter favorable del informe, no podrá aprobarse definitivamente el correspondiente instrumento de ordenación urbanística en aquellas determinaciones que afecten a las competencias del órgano administrativo cuyo informe preceptivo fue omitido o, siendo vinculante, lo haya sido en sentido desfavorable de forma expresa o presunta. En tales supuestos podrá aprobarse de forma parcial conforme a lo dispuesto en el artículo 79 de la Ley atendiendo a las condiciones y requisitos dispuestos en dicho precepto.

4. La falta de solicitud de informes no preceptivos o la no emisión de los mismos en el plazo señalado, no impedirá que se puedan proseguir las actuaciones. En el caso de que fueran emitidos fuera de plazo, su contenido no vincula a la Administración.

5. Los informes deberán ser emitidos en el plazo establecido en su normativa reguladora o, en su defecto, en el plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual se entenderán emitidos con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación del procedimiento, salvo que afecte al dominio o al servicio público. No obstante, si el órgano competente para tramitar el instrumento de ordenación urbanística no tuviera los elementos de juicio suficientes, bien porque no se hubiesen recibido los informes, o bien porque, habiéndose recibido, éstos resultasen insuficientes para decidir, requerirá personalmente al titular del órgano jerárquicamente superior de aquel que tendría que emitir el informe, para que, en el plazo de diez días hábiles, contados a partir de la recepción del requerimiento, ordene al órgano sectorial competente la entrega del correspondiente informe en el plazo de diez días hábiles, sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera incurrir el responsable de la demora. El requerimiento efectuado se comunicará al promotor en los casos en que el procedimiento se tramite a iniciativa privada y este último podrá también reclamar a la Administración competente la emisión del informe, a través del procedimiento previsto en el artículo 29.1 de la Ley 29/1998, de 13 julio de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

6. Cuando se trate de un informe preceptivo se podrá suspender el transcurso del plazo máximo legal para resolver el procedimiento en los términos establecidos en la legislación sobre procedimiento administrativo común.

7. De conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del Contrato de concesión de obras públicas, los informes que deban emitir los órganos de la Administración General del Estado en el ejercicio de sus competencias durante la instrucción de los procedimientos de aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de planificación territorial y urbanística que puedan afectar al ejercicio de las competencias estatales, tendrán carácter vinculante, en lo que se refiere a la preservación de las competencias del Estado, y serán evacuados, tras, en su caso, los intentos que procedan de encontrar una solución negociada en el plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual se entenderán emitidos con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación del procedimiento de aprobación, salvo que afecte al dominio o al servicio públicos de titularidad estatal. La solución negociada en la emisión de los citados informes podrá debatirse y obtenerse en el seno del órgano colegiado de coordinación de conformidad con lo previsto en el apartado segundo del artículo 72 de este Reglamento.

8. A falta de solicitud del preceptivo informe, así como en el supuesto de disconformidad emitida por el órgano competente por razón de la materia o en los casos de silencio citados en los que no opera la presunción del carácter favorable del informe, no podrá aprobarse el correspondiente instrumento de planificación urbanística en aquello que afecte a las competencias estatales sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 3 de este artículo.

SECCIÓN 3.ª.ACTOS PREPARATORIOS EN LA TRAMITACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 96. *Consultas públicas.*

1. La Administración competente para la tramitación, a iniciativa propia o de cualquier otra Administración o entidad adscrita o dependiente de la misma, realizará consulta pública previa, a través de su portal web por un plazo no inferior a 15 días naturales, en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por el instrumento de ordenación urbanística acerca de:

   a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa ordenadora.

   b) La necesidad y oportunidad de su tramitación .

   c) El alcance y ámbito del instrumento, con identificación de su carácter municipal o su incidencia o interés supramunicipal, asi como los objetivos del mismo.

   d) Las posibles soluciones alternativas, regulatorias y no regulatorias, y en el primer caso la procedencia y adecuación de los instrumentos y actuaciones urbanísticas propuestas.

2. Junto al documento de consulta pública se podrá poner a disposición del público aquellos documentos complementarios que faciliten la información y que permitan pronunciarse sobre la materia.

3. La consulta pública previa será preceptiva_en los instrumento de ordenación general y en el Plan de Ordenación Urbana, y facultativa para el resto de los instrumentos de ordenación urbanísticos y los instrumentos complementarios.

4. La consulta pública previa tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción del instrumento de ordenación urbanística, y dará lugar a la obligación de elaborar un informe de respuesta conjunta a las aportaciones recibidas. Deberá incorporarse al expediente el resultado de la consulta, con indicación del número de participantes y de opiniones emitidas.

5. No será necesario efectuar la consulta previa en los siguientes casos:

   a) Cuando se trate de modificaciones puntuales que regulen aspectos parciales del plan que se modifique.

   b) Cuando concurran graves razones de interés público que lo justifiquen.

   c) Cuando se trate de instrumentos de ordenación urbanística detallada promovidos por los particulares.

Artículo 97. *Solicitud de información sectorial.*

La Administración competente para la tramitación podrá solicitar a las Administraciones públicas con competencia sectorial, incluida la competente en materia de ordenación del territorio, la información disponible sobre riesgos existentes documentados, protecciones contenidas en los instrumentos de planificación territorial y urbanística, patrimonio cultural, servidumbres, deslindes y demás afecciones que pudieran tener incidencia en la elaboración del instrumento. Esta información deberá facilitarse a la Administración peticionaria acompañada de su documentación técnica y justificación jurídica**,** en el plazo máximo de un mes, pudiendo ampliarse, justificadamente, por otro mes adicional a la vista de la complejidad de la información solicitada. La falta de respuesta a tal solicitud facultará a la Administración peticionaria para continuar con la elaboración del documento de Avance de acuerdo con la información de que disponga.

Artículo 98. *Avance y elaboración técnica de los instrumentos de ordenación urbanística.*

1. La Administración competente para la tramitación podrá aprobar el documento de Avance del Instrumento de Ordenación Urbanístico en el que se describa y justifique el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas técnica, ambiental y económicamente viables planteadas.

2. EL Avance del instrumento de ordenación urbanística contendrá, como mínimo, la siguiente documentación :

   a) Memoria justificativa y descriptiva de la ordenación que se proponga y de las etapas de su desarrollo.

   b) Planos de información urbanística, redactados a escala adecuada que permita localizar el territorio dentro del ámbito del instrumento de ordenación urbanística, reflejando la situación del mismo en orden a sus características naturales, usos del suelo, infraestructuras, servicios y edificación existente.

   c) Plano de avance de las alternativas de ordenación, a escala adecuada.

3. Será preceptiva la aprobación del Avance en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos sometidos a evaluación ambiental estratégica conforme a lo dispuesto en la legislación ambiental.

4. Corresponde a cualquier Administración o entidad adscrita o dependiente de la misma para el ejercicio de sus competencias con relevancia o repercusión urbanísticas y territoriales, así como a los particulares, la elaboración técnica de Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales, Estudios de Ordenación, Estudios de Detalle o Catálogos, así como de propuestas de modificaciones del instrumentos de ordenación urbanística general o detallada.

SECCIÓN 4.ª.TRAMITACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA SUJETOS A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Artículo 99. *Instrumentos de Ordenación Urbanística sometidos a Evaluación Ambiental Estratégica.*

1. Los instrumentos de ordenación urbanísticas que se tramiten y aprueben en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía se someterán a evaluación ambiental estratégica de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación ambiental.

2. Cuando los instrumentos de ordenación urbanística deban ser sometidos a evaluación ambiental estratégica, el procedimiento de aprobación de aquellos se desarrollará de conformidad con lo establecido en la legislación de evaluación ambiental y de las especialidades dispuestas en la normativa urbanística.

3. A los efectos de lo dispuesto en la legislación de evaluación ambiental en relación con la legislación urbanística, tendrá la consideración de promotor de la actuación el órgano responsable de la tramitación administrativa del instrumento de ordenación urbanística.

Artículo 100. *Documento ambiental estratégico y borrador del instrumento de ordenación urbanística*

1. Cuando la tramitación de un instrumento de ordenación urbanística requiera evaluación ambiental estratégica ordinaria de conformidad con la legislación de evaluación ambiental, el órgano responsable de la tramitación administrativa del instrumento de ordenación urbanística elaborará, de forma simultánea con el avance, el documento inicial estratégico previsto en la legislación de evaluación ambiental, que incluirá un análisis comparado de la viabilidad socioeconómica y ambiental de las alternativas de desarrollo urbanístico que han sido tenidas en cuenta en el avance.

2. El órgano responsable de la tramitación administrativa del instrumento de ordenación urbanística presentará al órgano colegiado de coordinación, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental

estratégica acompañada del avance del instrumento y del documento inicial estratégico. El Avance tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental. En los instrumentos de ordenación urbanística que no sea preceptivo el Avance, el borrador del plan estará constituido por un documento que, como mínimo, definirá el ámbito de actuación, las principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, el objeto del instrumento de ordenación urbanística, su descripción y justificación, la alternativa de ordenación, los criterios de selección así como las propuestas generales de la ordenación elegida.

3. El órgano ambiental resolverá en el plazo de veinte días hábiles desde la recepción de aquella solicitud, su admisión o inadmisión, Deberá pronunciarse en la resolución de admisión de la solicitud sobre la idoneidad del procedimiento ambiental solicitado. A estos efectos, el documento inicial estratégico y, en su caso, el documento ambiental estratégico justificarán expresamente el procedimiento ambiental que pretende iniciarse. En caso de resolución de inadmisión de la solicitud, se justificarán las razones por las cuales no se admite a trámite, de acuerdo a lo dispuesto en la legislación sobre evaluación ambiental, y se indicará, caso de que así procediera, la no necesidad de someter el instrumento de ordenación urbanística en cuestión a evaluación ambiental, por no encontrarse en ninguno de los supuestos recogidos en aquella legislación, o bien por la no adecuación del tipo de evaluación ambiental estratégica solicitada para el tipo de instrumento de ordenación urbanística presentado. Ademas de lo anterior, el órgano ambiental podrá resolver la inadmisión por algunas de las siguientes razones:

   a) Si estimara de modo inequívoco que el instrumento de ordenación urbanística es manifiestamente inviable por razones ambientales.

   b) Si estimara que el documento inicial estratégico no reúne condiciones de calidad suficientes.

   c) Si ya hubiese inadmitido o ya hubiese dictado una declaración ambiental estratégica desfavorable en un instrumento de ordenación urbanística sustancialmente análogo al presentado.

Artículo 101. *Estudio Ambiental Estratégico y versión preliminar del instrumento de ordenación urbanística.*

Una vez recepcionado el documento de alcance, el órgano responsable de la tramitación administrativa del instrumento de ordenación urbanística elaborará de forma paralela el estudio ambiental estratégico y el documento para la aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanística que tendrá la consideración de versión preliminar a los efectos de lo previsto en la legislación ambiental.

Artículo 102. *Aprobación inicial del Instrumento de Ordenación Urbanística.*

1. La Administración competente para la tramitación, aprobará inicialmente el instrumento de ordenación urbanística y lo someterá a información pública junto con el estudio ambiental estratégico así como un resumen no técnico de dicho estudio, por un plazo no inferior a cuarenta y cinco días.

   En el caso de instrumentos de ordenación urbanística general o de sus innovaciones, se aprobará de oficio mediante aprobación inicial adoptado a iniciativa propia o, solo en los casos de modificaciones, en virtud de propuesta realizada por cualquiera otra Admón o entidad pública o de petición formulada por particulares. En los restantes instrumentos de ordenación, se aprobará de oficio mediante aprobación inicial adoptada a iniciativa propia o requerimiento de cualquier otra Administración o entidad pública, o bien a instancia de persona interesada acompañada del correspondiente proyecto del instrumento de instrumento de ordenación completo en su contenido sustantivo y documental. En el supuesto de solicitud por iniciativa particular, la Administración competente para la tramitación, salvo que decida no admitirla mediante resolución motivada, podrá requerir al solicitante, dentro del mes siguiente a la recepción de aquélla y en todo caso antes de la aprobación inicial, para que subsane y, en su caso, mejore la documentación. Este requerimiento suspenderá el transcurso del plazo máximo para notificar la resolución.

2. En el Acuerdo de aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanística o en cualquier momento posterior de su tramitación, la Administración competente podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión. El plazo máximo de la suspensión que se establezca no podrá ser superior a tres años desde el acuerdo de aprobación inicial. En todo caso, la suspensión acordada se extinguirá con la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística.

3. Los acuerdos de suspensión del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias regulada en el artículo 78 de la Ley se publicarán en el Boletín Oficial que corresponda y en la sede electrónica del municipio afectado.

4. Una vez acordada la suspensión no será posible acordar nuevas suspensiones en las mismas áreas y para idéntica finalidad hasta que transcurrieren tres años, contados a partir de la fecha final de los efectos de suspensión. No se entenderá como idéntica finalidad la redacción del instrumento de ordenación urbanística, o su revisión o modificación, con distinta naturaleza que el que motivó la primera suspensión. No obstante lo anterior, podrán concederse licencias o autorizaciones basadas en el régimen vigente, siempre que se respeten las determinaciones del nuevo instrumento de ordenación urbanística.

5. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la publicación de la suspensión tendrán derecho a ser indemnizados del coste de los proyectos y a la devolución, en su caso, de los tributos municipales. El derecho a exigir la indemnización y devolución quedará en suspenso hasta que, una vez aprobado de modo definitivo el instrumento de ordenación urbanística, se demuestre la incompatibilidad del proyecto con sus determinaciones, salvo que con anterioridad la persona solicitante desista de su solicitud, supuesto en el que se devolverán los tributos satisfechos.

Artículo 103. *Petición de Informes Sectoriales y Consultas.*

1. Durante la información pública se solicitarán los siguientes informes sectoriales:

   a) Los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos que deban emitir los órganos de las administraciones públicas con competencias en las materias afectadas por el instrumento de ordenación urbanística cuya aprobación se tramita.

   b) El informe preceptivo de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo conforme a lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 78 de la Ley.

   c) Informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de delimitación de los términos municipales, cuando se trata de instrumentos de ordenación urbanística general.

2. Además de lo anterior, durante el periodo de información pública, en función de la naturaleza y alcance del instrumento de ordenación urbanística, se practicarán los siguientes trámites:

   a) Audiencia a los municipios colindantes en la tramitación del Plan General de Ordenación Municipal y Plan Básico de Ordenación Municipal.

   b) Solicitud de informe a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, para que puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses.

   c) Llamamiento al trámite de información pública a las personas propietarias**,** según las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto, incluidas en la delimitación de los instrumentos de ordenación urbanística que establezcan la ordenación detallada y sus modificaciones. Este trámite no será obligatorio en los instrumentos de ordenación urbanística que afecten a una pluralidad indeterminada de propietarios ni en las revisiones de los Planes de Ordenación Urbana y de los Planes Básicos de Ordenación Municipal.

d) Consulta a las compañías suministradoras, respecto a las infraestructuras y servicios técnicos que deban ejecutarse con cargo a la actuación urbanística. El contenido del documento que las citadas compañías aporten en este trámite les vincularán en las futuras actuaciones contempladas en el instrumento objeto de la consulta, sin que con posterioridad puedan modificar o ampliar las previsiones y necesidades de infraestructuras y servicios técnicos indicados en aquel sin una justificación debidamente motivada, la cual deberá ser en todo caso validada o refrendada por el órgano competente para tramitar el instrumento.

Artículo 104. *Nuevos trámites de información pública e informes sectoriales.*

1. El órgano responsable de la tramitación administrativa del instrumento de ordenación urbanística, una vez finalizada la fase de información pública y de consultas, y tomando en consideración las alegaciones formuladas durante las mismas, podrá modificar de ser preciso el estudio ambiental estratégico y elaborará la propuesta del instrumento de ordenación urbanística.
2. Será preceptiva nueva información pública, siempre que la Administración competente para la tramitación del instrumento, ejerciendo la potestad planificadora que le corresponde, y mediante la resolución o acuerdo correspondiente, introduzca en el mismo modificaciones sustanciales que no deriven de los trámites previstos en el artículo anterior. Deberá solicitarse nuevo informe sectorial si las modificaciones afectaran al contenido de un informe ya emitido.
3. A estos efectos se entenderá como modificaciones sustanciales aquellos cambios del documento inicialmente aprobado que supongan una alteración del modelo de planeamiento inicialmente elegido. El órgano competente para tramitar determinará en cada caso las modificaciones sustanciales atendiendo al tipo de instrumento de ordenación urbanística así como al alcance y contenido de los cambios o ajustes producidos, tomando en consideración, entre otras, las siguientes circunstancias:
   a) Que los cambios hagan aparecer el documento inicial como distinto en tal grado que pueda estimarse como uno nuevo y no solamente diferente en aspectos puntuales y accesorios.
   b) Que la alteración modifique el ámbito del instrumento en mas de un veinte por ciento de la superficie inicialmente propuesta, sin que dicho cambio provenga de informes sectoriales vinculantes o de alegaciones debidamente justificadas.
   c) Que los cambios supongan una alteración global del Plan, en sus aspectos esenciales, mediante la adopción de nuevos criterios respecto a la clasificación y calificación del suelo o afectándose a sus elementos estructurales tales como la estructura viaria general, sistemas generales de equipamientos y espacios libres entre otros, y, como consecuencia de ello pueda entenderse afectado el propio modelo de planeamiento elegido.
4. No tendrán la consideración de modificaciones sustanciales, aquellas que sean el resultado de incorporar al documento expuesto al público, tras su aprobación inicial, el ajuste de la clasificación de una o varias porciones de suelo urbano o rústico y otras alteraciones que, afectando a intereses particulares, devenguen de las alegaciones y sugerencias admitidas durante el período de exposición pública, o bien aquellos cambios impuestos por las leyes o instrumentos de ordenación territoriales o especiales que hayan sido puestos de manifiesto en informes sectoriales vinculantes o instrumento de evaluación ambiental estratégica. Todo ello sin perjuicio de que el órgano que tramita el procedimiento estime como sustanciales dichos cambios atendiendo a las circunstancias dispuestas en el apartado anterior u otras que estime pertinentes, debiendo en todo caso motivarse en el expediente.
5. El instrumento de ordenación urbanística y el estudio ambiental estratégico modificados tras los informes y trámites anteriores, tendrán la consideración de propuesta final del plan.

Artículo 105. *Ratificación de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo*

1. Cuando de conformidad con lo señalado en el apartado cuarto del artículo 78 de la Ley se hubiera emitido informe preceptivo y vinculante por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, le será remitido nuevamente, a través del órgano colegiado de coordinación, a efectos de que lo ratifique o, en su caso, emita nuevo informe con carácter previo a la aprobación definitiva.

2. La emisión de este informe deberá solicitarse por el órgano competente para su tramitación con carácter previo a la aprobación definitiva, debiendo acompañarse el documento de propuesta final del instrumento completo y del pronunciamiento del órgano ambiental emitido. Si el expediente urbanístico no está completo se requerirá al Ayuntamiento solicitante, dentro del plazo de diez días desde su recepción y por una sola vez, para que subsane las deficiencias o insuficiencias detectadas. Este requerimiento interrumpirá hasta su cumplimiento el transcurso del plazo máximo para emitir el informe.

3. El informe de ratificación o, en su caso, el nuevo informe deberá ser emitido en el plazo máximo de un mes, transcurrido el cual se entenderá emitido con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación del procedimiento. En el caso de que fuera necesario nuevo informe, transcurrido dicho plazo se estará a lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 78 de la Ley.

Artículo 106. *Aprobación definitiva en procedimientos iniciados de oficio.*

1. El acuerdo de aprobación podrá adoptar motivadamente algunas de las siguientes decisiones:

   a) Aprobar definitivamente, de forma completa o parcial.

      La aprobación definitiva parcial podrá adoptarse si con ello no se desvirtúa el modelo de ordenación propuesto por el instrumento de ordenación urbanística por afectar las deficiencias detectadas a concretas partes del instrumento de ordenación susceptibles de gestión y ejecución autónomas.

      La parte no aprobada definitivamente podrá ser suspendida o denegada. La parte suspendida deberá ser subsanada en el plazo de dos años desde la publicación del acuerdo, transcurrido el cual se entiende denegada.

   b) Suspender la aprobación definitiva por deficiencias sustanciales a subsanar. La subsanación de las deficiencias deberá realizarse en el plazo de dos años desde la publicación del acuerdo, transcurrido el cual se entiende denegada.

   A estos efectos, se entenderá como deficiencias sustanciales aquellas de carácter formal por omisión o deficiencias documentales graves constatadas, o de carácter material o sustantivas cuando supongan una infracción de la legislación vigente aplicable, el incumplimiento o la falta de concreción de alguno de los requisitos esenciales previstos en las normas correspondientes, la afectación de forma relevante a determinaciones contrarias al modelo territorial u otras circunstancias similares o análogas. No obsta al carácter esencial de las deficiencias el que las mismas afecten a áreas o determinaciones que sean concretas si en el caso de que se prescinda de ellas el planeamiento no pueda aplicarse con coherencia.

   c) Denegar la aprobación definitiva.

2. El plazo máximo para resolver el procedimiento será de tres años a contar desde la aprobación inicial. El plazo se suspenderá cuando se soliciten los informes preceptivos conforme a establece la legislación del procedimiento administrativo común. Transcurrido el plazo para resolver sin que se haya dictado resolución expresa, se producirá la caducidad del procedimiento.

3. Cuando la Administración competente resuelva la suspensión del plan conforme a lo dispuesto en la letra b) del apartado anterior, se suspenderá tanto el plazo para resolver el procedimiento sustantivo de aprobación del instrumento de ordenación urbanística como, en su caso, el plazo de vigencia de la Declaración Ambiental Estratégica o informe ambiental.

Artículo 107. *Tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística no sujetos al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria.*

Cuando un instrumento de ordenación urbanística no esté sujeto al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria, una vez realizadas las actuaciones previas a la aprobación inicial y, en su caso, el trámite de evaluación ambiental estratégica simplificada con la emisión del informe ambiental, se seguirán los siguientes trámites:

a) Aprobación Inicial por el órgano municipal competente.

b) Información pública durante un periodo no inferior a veinte días.

c) Durante el trámite de información pública se procederá a un trámite de solicitud de informes sectoriales, consultas y audiencia en la forma y condiciones dispuestas en este reglamento.

   En caso de introducción de cambios sustanciales en la propuesta de un instrumento de ordenación urbanística que hubiera sido objeto de un procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, por ausencia de efectos significativos sobre el medio ambiente, será necesario requerir del órgano ambiental un informe que determine si las modificaciones que se pretende introducir no tienen efectos significativos sobre el medio ambiente o si requieren la tramitación del procedimiento ordinario de evaluación ambiental estratégica, por ser previsible que se produzcan efectos significativos sobre el medio ambiente.

d) Ratificación de informe de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo en los casos en que proceda conforme a lo dispuesto en el artículo 78 de la Ley.

e) Una vez concluidas las anteriores actuaciones, el plan será sometido a aprobación por el órgano que corresponda su aprobación, y se publicará una vez procedido a su depósito en los registros administrativos de instrumentos de ordenación urbanística previstos en el artículo 82 de la Ley.

SECCIÓN 5.ª PROCEDIMIENTOS DE APROBACIÓN DE PLANES ESPECIALES Y DE INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 108. *Tramitación de los Planes Especiales de la ordenación urbanística.*

El procedimiento de aprobación y modificación de los planes especiales se ajustará a las siguientes reglas:

a) La iniciativa para formular Planes Especiales corresponde a las Administraciones Públicas y a los particulares. Cuando sea formulado por particulares sólo podrán promover los Planes Especiales de Ordenación cuando tengan por objeto la regularización de asentamientos; la ordenación de actividades turísticas o productivas; el desarrollo de actuaciones de rehabilitación, renovación y regeneración urbanas; o actividades análogas. Sólo podrá formularse un solo requerimiento de subsanación de eventuales deficiencias, suspendiéndose el transcurso del plazo máximo para resolver.

b) Formulado el Plan Especial, se procederá a su aprobación inicial por el órgano municipal competente, previo informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales.

c) El Plan Especial aprobado inicialmente será sometido a los trámites de información pública y de consulta a las administraciones afectadas por el plazo mínimo de 20 días. La documentación que se someta a información pública deberá contener los resúmenes ejecutivos y no técnicos previstos en la legislación estatal básica.

d) En el caso de planes de iniciativa privada, transcurridos dos meses desde la aprobación inicial sin que se haya iniciado el trámite de información pública, el promotor podrá cumplimentar ese trámite en la forma y condiciones dispuesta en el artículo 115 de este reglamento.

e) Simultáneamente se solicitará por el Ayuntamiento los informes sectoriales que resultan legalmente exigibles conforme a lo previsto en el artículo 78 de la Ley.

f) Se someterá a la evaluación ambiental estratégica los planes especiales que así lo prevea la legislación de evaluación ambiental. La declaración ambiental estratégica o el informe ambiental estratégico, según corresponda, tendrá carácter de informe preceptivo para la aprobación definitiva.

g) La aprobación definitiva corresponderá al Pleno del Ayuntamiento cuando no tenga incidencia supralocal.

h) El procedimiento de modificación de los Planes Especiales será el mismo que para su aprobación.

Artículo 109. *Tramitación de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística.*

Son instrumentos complementarios de la ordenación urbanística los Estudios de Detalle, los Catálogos, las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización, y las Normas Directoras para la Ordenación Urbanística. El procedimiento de tramitación y aprobación de estos instrumentos se regulará por lo dispuesto en esta Sección.

Artículo 110. *Tramitación de los Estudios de Detalle.*

1. La iniciativa para la formulación de los estudios de detalle corresponde a la Administración municipal y a los particulares. Cuando sea formulado por particulares, éstos deberán presentar el borrador de estudio de detalle acompañado de la restante documentación preceptiva. Si tras el análisis de la documentación esta fuera incompleta se requerirá de subsanación por los servicios técnicos municipales suspendiéndose el transcurso del plazo máximo para resolver.

2. La aprobación inicial corresponderá al órgano municipal competente del ayuntamiento, previo informe técnico y jurídico y municipal, y será sometidos a información pública por plazo mínimo de un mes mediante anuncio que se publicará en el *Diario Oficial de la Provincia* y en la sede electrónica del Ayuntamiento. Asimismo, se notificará a los propietarios y titulares de derechos incluidos en su ámbito y que consten en el Catastro, o, en su caso, en el Registro de la Propiedad, otorgándose un plazo de quince días para presentación de alegaciones.

3. Se solicitarán el informe preceptivo de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, y en su caso, los informes sectoriales preceptivos que exija la legislación sectorial cuando el ámbito de ordenación estuviera afectado por los mismos.

4. A la vista del resultado de la información pública, y previo informe de las alegaciones presentadas, el ayuntamiento acordará sobre su aprobación definitiva, con las modificaciones que resultaran procedentes.

5. El plazo para la citada aprobación definitiva será tres meses desde su aprobación inicial. Cuando el estudio de detalle haya sido presentado a instancia de parte, y se hubieran realizado el trámite de información pública y tramitado los informes preceptivos en sentido favorable, el interesado podrá entenderlo estimado, salvo que contuvieran determinaciones contrarias a la ley, los planes de superior jerarquía o los instrumentos de ordenación del territorio.

6. El estudio de detalle se depositará en los registros administrativos de instrumentos de ordenación urbanística previstos en el artículo 82 de la Ley , y se publicará en la forma prevista para los planes especiales al objeto de su entrada en vigor.

Artículo 111. *Tramitación de los Catálogos urbanísticos.*

1. Los Catálogos podrán ser tramitados bien de forma independiente, o incluidos en los instrumentos de ordenación urbanística, formando parte de ellos. Los Catálogos podrán ser elaborados y promovidos por

los municipios o por el resto de las Administraciones públicas, cuando el ejercicio de sus respectivas competencias demande o requiera completar las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística relativas a la conservación, protección, puesta en valor y mejora de elementos de patrimonio histórico, cultural, urbanístico, arquitectónico, natural o paisajístico.

No obstante lo anterior, los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos podrán ser promovidos por los particulares si forman parte de un Plan Parcial, de un Plan de Reforma Interior o de un Plan Especial a instancia de particular.

2. Los Catálogos podrán ser formulados y aprobados bien de forma independiente, o incluidos en los instrumentos de ordenación urbanística, formando parte de ellos. En cualquier caso, su elaboración será preceptiva cuando dichos instrumentos de ordenación aprecien la existencia en el ámbito por ellos ordenados de bienes o espacios en los que concurran valores singulares. El procedimiento para su aprobación será, en función de su alcance, el establecido para los instrumentos de ordenación urbanística en la Ley.
3. Cuando se formule de forma independiente, la aprobación definitiva de los Catálogos requiere la emisión previa de informe por parte de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.
4. La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo incluirá los catálogos urbanísticos en los registros de instrumentos de ordenación urbanística previstos en el artículo 82 de la Ley, sin que sea inscribible de forma separada los bienes o espacios contenidos en los mismos.

Artículo 112. *Tramitación de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.*

1. La aprobación de las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización, corresponderá a los Ayuntamientos, previa su tramitación de conformidad a lo previsto en la legislación de régimen local cuando se tramiten y aprueben de manera independiente a un instrumento de ordenación urbanístic**a.**
2. El procedimiento para su aprobación será el previsto en la legislación de régimen local para las Ordenanzas Municipales. Su elaboración y tramitación podrá efectuarse de manera conjunta con el correspondiente instrumento de ordenación.

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

Artículo 113. *Tramitación de las Normas directoras para la Ordenación Urbanística.*

1. Las Normas Directoras para la Ordenación Urbanísticamtienen por objeto contribuir a la correcta integración de los preceptos de la Ley y de las normas que la desarrollan en la actividad urbanística.
2. La formulación y aprobación de las Normas Directoras para la Ordenación Urbanística corresponde al titular de la Consejería competente en materia de urbanismo.
3. En la tramitación del instrumento será preceptivo el trámite de información pública por un plazo no inferior a veinte días. Asimismo se procederá a consulta de los organismos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos cuando el contenido de las normas directoras afecte o pueda estar relacionado con dichos intereses.
4. Cuando las Normas Directoras contengan Directrices, el acuerdo de formulación será objeto de publicación en el Boletín oficial que corresponda conforme a lo dispuesto en la legislación sobre el procedimiento administrativo común.

SECCIÓN 6.ª. ESPECIALIDADES DE TRAMITACIÓN EN PROCEDIMIENTOS DE APROBACIÓN DE INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 114. *Tramitación de urgencia en los procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación urbanística.*

1. De conformidad con lo establecido en la legislación de procedimiento administrativo común, cuando razones de interés público lo aconsejen, se podrá acordar, de oficio o a petición del interesado, la aplicación al procedimiento de la tramitación de urgencia, por la cual se reducirán a la mitad los plazos establecidos para el procedimiento ordinario, salvo los relativos a la presentación de solicitudes y recursos.

2. No cabrá recurso alguno contra el acuerdo que declare la aplicación de la tramitación de urgencia al procedimiento, sin perjuicio del procedente contra la resolución que ponga fin al procedimiento.

3. El órgano competente para su tramitación podrá valorar la necesidad de aplicar la declaración de urgencia en los procedimientos de aprobación de los instrumentos urbanísticos siempre de forma justificada e individualizadamente para cada procedimiento. Dicha declaración deberá estar debidamente motivada en base a una situación urgente y objetivamente evaluable y no apreciada de modo subjetivo, de modo que responda a razones de interés público debidamente acreditadas, o que se demuestre la necesidad inaplazable de tramitar el procedimiento con la urgencia requerida.

Artículo 115. *Tramitación a iniciativa privada.*

1. Aquellas personas que, de conformidad con lo señalado en la normativa básica estatal, puedan redactar y presentar a tramitación el instrumento de ordenación de actuaciones de transformación urbanística, podrán impulsar la aprobación de los instrumentos, conforme al procedimiento establecido en este capítulo, con las siguientes particularidades:

   a) La Administración competente para su aprobación deberá decidir sobre la admisión a trámite de la solicitud de iniciación del procedimiento en el plazo máximo de dos meses, a contar desde su entrada en el registro electrónico de la Administración. Salvo que decida no admitir la solicitud mediante resolución motivada, podrá requerir a la persona solicitante, dentro del mes siguiente a la recepción de aquella, para que subsane la documentación o, en su caso, mejore la solicitud. Este requerimiento suspenderá el transcurso del plazo máximo para dictar y notificar la resolución sobre la admisión a trámite.

   b) El acuerdo sobre la aprobación inicial, o sobre el Avance cuando sea preceptivo, deberá notificarse en el plazo de tres meses. Transcurrido el referido plazo sin haber notificado la resolución expresa, los particulares podrán instar el sometimiento a información pública e impulsar el resto de trámites preceptivos del procedimiento, acompañando a las solicitudes que se realicen ante las Administraciones Públicas la certificación del silencio administrativo. En el caso de que el referido certificado no se emita por los órganos administrativos competentes en el plazo previsto en la legislación sobre procedimiento administrativo común, el silencio administrativo quedará acreditado a los efectos de este artículo con la solicitud del citado certificado una vez transcurrido dicho plazo desde el día siguiente a aquél en que la petición del particular tuviese entrada en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente para resolver.

   c) Los particulares, en el supuesto previsto en el párrafo b), y concluida la fase de aprobación inicial podrán solicitar la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística al órgano competente para adoptar el acuerdo correspondiente. El plazo máximo para resolver el procedimiento será de tres meses, a contar desde el día siguiente a la presentación de la solicitud, que deberá acompañarse del instrumento de ordenación urbanística completo y de los documentos que acrediten la realización de los trámites preceptivos de cada fase. Transcurrido el referido plazo sin notificación de la resolución expresa del procedimiento se entenderá estimada la solicitud, salvo que el instrumento para el que se solicita la aprobación definitiva cuente con algún informe preceptivo y vinculante en sentido desfavorable.

Artículo 116. *Tramitación simultánea de distintos instrumentos de ordenación urbanística.*

1. Se podrán tramitar simultáneamente distintos instrumentos de ordenación urbanística que sean congruentes entre sí. La simultaneidad en la tramitación será expresamente acordada y justificada en la correspondiente Memoria, configurándose la tramitación de cada instrumento en expedientes separados.

2. Cuando se tramite simultáneamente un instrumento de ordenación urbanística general y un instrumento de ordenación urbanística detallada se observarán las siguientes reglas:

   a) El ayuntamiento formulará la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica, que se remitirá al órgano ambiental a través del órgano colegiado de coordinación.

   b) Se emitirá por el órgano ambiental autonómico un documento de alcance correspondiente al instrumento de ordenación urbanística general, y otro para el instrumento de ordenación urbanística detallado.

   c) Se podrán compartir documentos informativos y justificativos que sirvan de fundamento a las determinaciones de los dos instrumentos de ordenación urbanística.

   d) El trámite de información pública y consultas podrá ser simultáneo para ambos instrumentos.

   e) El ayuntamiento remitirá al órgano colegiado de coordinación la propuesta de instrumento de ordenación urbanística general para que el órgano ambiental emita la declaración ambiental estratégica.

   f) El instrumento de ordenación general se aprobará con carácter previo al instrumento de ordenación urbanística detallado. Tras la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística general y, si procede, de la nueva información al público, el ayuntamiento efectuará la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística detallado, previa declaración ambiental estratégica emitida por el órgano ambiental. Si ambos instrumentos deben ser aprobados por el mismo órgano y administración competente, podrá aprobarse simultáneamente en la misma sesión del órgano municipal que corresponda de acuerdo con la normativa de régimen local.

Artículo 117. *Tramitación del instrumento de ordenación urbanística tras la pérdida de vigencia de la declaración ambiental estratégica.*

1. La pérdida de vigencia de la declaración ambiental estratégica implicará la suspensión de la tramitación del correspondiente expediente de aprobación del instrumento de ordenación urbanística. No obstante, se podrá reanudar la tramitación del expediente hasta su aprobación definitiva si, en un plazo inferior a un año desde la pérdida de vigencia del pronunciamiento ambiental, la entidad promotora del instrumento presenta una nueva solicitud de evaluación ambiental y obtiene posteriormente un nuevo pronunciamiento del órgano competente.

2. Transcurrido un año desde la pérdida de vigencia del pronunciamiento ambiental sin que la parte promotora del plan hubiera aportado una nueva solicitud de evaluación ambiental, se procederá a dictar resolución de archivo definitivo del expediente.

3. Para poder realizar una nueva solicitud de evaluación ambiental y obtener un nuevo pronunciamiento ambiental, el promotor del instrumento de ordenación urbanística deberá:

   a) Elaborar un nuevo expediente que contendrá el texto refundido del plan que se pretenda aprobar con todos los documentos adjuntos que resulten legalmente exigibles y todos los informes sectoriales, urbanísticos y ambientales recibidos anteriormente ordenados.

   b) Exponer públicamente el nuevo expediente, con toda la documentación adjunta, a que se refiere la letra a, durante un plazo mínimo de 45 días hábiles. Durante dicho periodo, solicitará a las administraciones afectadas que ratifiquen o complementen los informes sectoriales obrantes en el

expediente, o que emitan cualquier otro informe preceptivo no obtenido en el expediente anteriormente tramitado.

c) Introducir aquellas modificaciones exigibles de acuerdo con el resultado de las nuevas consultas y alegaciones.

d) Realizar la solicitud de evaluación ambiental y remitir el documento aprobado al órgano ambiental competente para que emita un nuevo pronunciamiento ambiental.

4. El órgano ambiental, de forma razonada y tomando en consideración la documentación obrante en el expediente en el momento procedimental descrito en la letra d del apartado anterior, deberá decidir si el documento de alcance emitido en su momento sigue cumpliendo su función y permite una evaluación ambiental con todas las garantías, o si de lo actuado se deduce la necesidad inevitable de emitir un nuevo documento de alcance, a los efectos de redactar y exponer una nueva propuesta de instrumento de ordenación urbanística, todo ello con el fin de dar cumplimiento al artículo 27.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

5. Si el pronunciamiento ambiental emitido como consecuencia de la reanudación del procedimiento, según lo dispuesto en este artículo, perdiera su vigencia, se procederá al archivo definitivo del expediente de instrumento de ordenación urbanística.

SECCIÓN 7.ª PUBLICACIÓN Y ENTRADA EN VIGOR

Artículo 118. *Publicación.*

1. La publicación de los instrumentos de ordenación urbanística deberá contener, en todo caso, el acuerdo de aprobación definitiva y el contenido del articulado de sus normas.

2. Los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma, se publicarán en el «Boletín Oficial de la Junta de Andalucía» por disposición del órgano que los haya adoptado. Respecto a los instrumentos de planeamiento cuya aprobación corresponda a los municipios, será de aplicación lo establecido en la legislación de régimen local.

3. La publicación llevará la indicación de haberse procedido previamente al depósito en el registro del Ayuntamiento y, en el de la Consejería competente en materia de urbanismo.

4. Los instrumentos de ordenación urbanística aprobados y no publicados no producirán efecto alguno.

5. Cuando el instrumento de ordenación urbanística deba someterse a evaluación ambiental estratégica conforme a la legislación ambiental, en el plazo de quince días hábiles desde la adopción o aprobación del instrumento de ordenación urbanística , el órgano sustantivo remitirá para su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía la siguiente documentación:

a) La disposición por la que se adopta o aprueba el instrumento de ordenación urbanística , y una referencia a la dirección electrónica en la que el órgano sustantivo pondrá a disposición del órgano ambiental, de las Administraciones públicas afectadas y del público el plan aprobado.

b) Un extracto que incluya los siguientes aspectos:

1.º De qué manera se han integrado en el instrumento de ordenación urbanística los aspectos ambientales.

2.º Cómo se ha tomado en consideración en el instrumento de ordenación urbanística el estudio ambiental estratégico, los resultados de la información pública y de las consultas y la declaración ambiental estratégica, así como, cuando proceda, las discrepancias que hayan podido surgir en el proceso.

3.º Las razones de la elección de la alternativa seleccionada, en relación con las alternativas consideradas.

c) Las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del instrumento de ordenación urbanística.

Artículo 119. *Efectos de la entrada en vigor.*

1. La entrada en vigor de los instrumentos de ordenación urbanística se producirá a partir del día siguiente al de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y la normativa urbanística, salvo que el acuerdo de aprobación establezca un plazo superior.

   Cuando se acuerde la aprobación parcial de un instrumento de ordenación urbanística, la entrada en vigor se producirá únicamente respecto de la parte del instrumento así aprobada y publicada en los términos del anterior apartado. La parte del plan suspendida únicamente entrará en vigor cuando se proceda a su aprobación y publicación y siempre que se produzca antes de su declaración de caducidad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 79 de la Ley.

2. La entrada en vigor de los instrumentos de ordenación urbanística producirá, de conformidad con su contenido material, los siguientes efectos:

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

   b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones erigidas con anterioridad, que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos que disponga el instrumento de ordenación de que se trate.

   c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus determinaciones, conforme a su carácter, por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.

      Sin perjuicio de lo anterior, excepcionalmente se podrá autorizar la realización de usos y obras de carácter provisional, que no estén expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística, o la sectorial y sean compatibles con la ordenación urbanística. Estos usos y obras deberán cesar y, en todo caso, ser demolidas las obras, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acuerde la Administración pública competente en materia de urbanismo, en los términos previstos en el artículo siguiente**.** La eficacia de las autorizaciones correspondientes, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por sus destinatarios, quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

      No cabe el otorgamiento de las autorizaciones previstas en el párrafo anterior para adelantar la realización de obras o la implantación de usos cuando no se cuente con los presupuestos legales para ello, tales como la previa aprobación de un instrumento de ordenación urbanística o la ejecución de obras de urbanización.

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

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

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

SECCIÓN 8.ª. INNOVACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 120. *Innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.*

1. La innovación de los instrumentos de ordenación urbanística se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.
2. Cualquier innovación de los instrumentos de ordenación urbanística, 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. Se exceptúan de esta regla las innovaciones que se realicen a través de los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación y las modificaciones que, conforme a lo previsto en el artículo 71 de la Ley, pueden realizar los Estudios de Detalle.
3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, las innovaciones deberán ajustarse a las reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento que, según su objeto y alcance, se establecen en esta sección.

Artículo 121. *Reglas particulares de ordenación en las innovaciones.*

1. Las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística atenderán las siguientes reglas particulares de ordenación:
    1. La nueva ordenación deberá fundamentarse en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los fines de la actividad urbanística.
    2. Cuando tengan por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial deberán justificar que los equipamientos comunitarios de nivel básico y de espacios libres y zonas verdes existentes son suficientes para satisfacer el incremento de la demanda que supone la nueva población y, en caso contrario, prever su ampliación en la medida que éstos precisen.

        Estas innovaciones no podrán disminuir el estándares de sistema general de espacios libres y zonas verdes por habitante existente en el municipio. En las modificaciones, cuando la superficie necesaria para mantener el estándar no tenga entidad suficiente para ser integrada en red de dotaciones públicas, podrá preverse su sustitución por su equivalente en dinero, que deberá integrarse en el patrimonio público de suelo y destinarse a la ampliación de los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes.
    3. Las innovaciones que impliquen desafectar un suelo destinado a equipamientos comunitarios de nivel básico, a espacios libres y zonas verdes o supongan el cambio de calificación de un suelo destinado a vivienda protegida, deberán prever su compensación en una localización alternativa en el municipio en la que estos suelos sean necesarios para atender las necesidades de la población y cumplan su función con mayor eficacia.
    4. Las innovaciones que alteren las determinaciones que eviten la formación de nuevos asentamientos deberán justificar expresamente que la nueva regulación garantiza la preservación del suelo rústico de este tipo de procesos urbanísticos.

Artículo 122. *Revisión de los instrumentos de ordenación urbanística.*

1. Se entiende por revisión el cambio del modelo de ordenación establecido por el instrumento de ordenación urbanística.
2. Los instrumentos de ordenación urbanística general deberán ser revisados cuando se produzca alguna de las siguientes circunstancias:
    1. Por agotamiento de sus previsiones que suponga la imposibilidad de satisfacer las nuevas demandas de la población o de las actividades económicas.

2. Por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico, territorial, ambiental, patrimonial o económico que incidan de forma sustancial sobre la ordenación, haciendo que el modelo de ordenación vigente haya dejado de responder al interés general o hayan quedado de imposible ejecución la mayor parte de sus determinaciones.
3. Por encontrarse el instrumento manifiestamente desfasado, bien por haber transcurrido el plazo fijado en el mismo para su revisión, y en todo caso, cuando la suma de la superficie de las actuaciones de transformación urbanística que no hayan sido propuestas en el instrumento de ordenación urbanística general conlleven un incremento de la superficie del suelo urbano superior al cincuenta por ciento.

Artículo 123. *Modificación de los instrumentos de ordenación urbanística.*

1. Toda innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de ordenación urbanística no contemplada en el artículo anterior se entenderá como modificación.
2. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente, y se tramitará conforme a las siguientes reglas particulares de documentación y procedimiento:
    1. El contenido documental de la modificaciones deberá contemplar, en función de su alcance, los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.
    2. Las modificaciones que prevean una diferente localización de dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes o que afecten a su funcionalidad requerirán el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía antes de su aprobación definitiva.
    3. En la tramitación de las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística que afecten a áreas de suelo urbano de ámbito reducido deberán arbitrarse medios de difusión, complementarios a la información pública, con la finalidad de que la población afectada reciba la información que pudiera afectarle.

Artículo 124. *Textos refundidos.*

1. Los municipios deberán redactar y aprobar textos refundidos de los instrumentos de ordenación urbanística vigentes que hayan sido objeto de innovaciones que se encuentren igualmente en vigor, para facilitar su aplicación y conocimiento. Los textos refundidos no podrán modificar las determinaciones urbanísticas contenidas en los instrumentos de ordenación urbanística que se refunden. Serán aprobados por el Ayuntamiento, quedando supeditada su eficacia a su inscripción o depósito en los registros de instrumentos de ordenación urbanística previstos en el artículo 82 de la Ley, y posterior publicación.
2. Los municipios podrán redactar y aprobar en cualquier momento versiones completas y actualizadas o textos refundidos de los instrumentos de ordenación urbanística que hayan sido objeto de modificaciones o en los que se hayan realizado delimitaciones de actuaciones de trasformación urbanística, con indicación de las determinaciones que se encuentran suspendidas, en su caso. Su redacción y aprobación será preceptiva cuando, por el número o alcance de las modificaciones, resulte necesaria para el adecuado ejercicio del derecho de consulta sobre el instrumento de ordenación urbanística íntegro.

TÍTULO V

La ejecución urbanística

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

SECCIÓN 1.ª DEFINICIONES Y CRITERIOS GENERALES

Artículo 125. *La ejecución urbanística. Alcance y principios.*

1. La ejecución urbanística tiene por objeto la materialización de los contenidos de los instrumentos de ordenación urbanística, y comprende:

   a) La gestión para la obtención de los terrenos calificados como dotaciones públicas, la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas y la equidistribución de cargas y beneficios, conforme al régimen que resulte aplicable en cada caso, a través de la ejecución jurídica.

   b) La ejecución material para la realización de las obras de urbanización y edificación y su conservación.

   La organización temporal de la ejecución y la fijación del orden de las actuaciones cuando dichas determinaciones no se contengan en el instrumento de ordenación o adaptándolas. El establecimiento de fases de urbanización o la adaptación de las contenidas en los instrumentos de ordenación urbanística.

   La ejecución de los sistemas generales y locales comprende en todo caso las obras de urbanización y podrá comprender también las de edificación cuando así se prevea expresamente en el correspondiente instrumento de ordenación.

   c) La determinación por la Administración del carácter público o privado de estas actuaciones.

   d) Las demás actuaciones contenidas en los títulos V y VI de la Ley.

Artículo 126. *Modalidades de la ejecución urbanística.*

1. La ejecución de las actuaciones de transformación urbanística, previstas en el artículo 24.1 de la Ley, se desarrollará por alguno de los siguientes modos:
   a) Las actuaciones de mejora urbana en suelo urbano se desarrollarán mediante ejecución asistemática.
   b) Las actuaciones de reforma interior en suelo urbano se desarrollarán mediante ejecución sistemática cuando sea factible la delimitación de unidades de ejecución, y mediante ejecución asistemática cuando no sea factible su delimitación.
   c) Las actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico se desarrollarán mediante modalidad de ejecución sistemática. Motivadamente, las actuaciones sobre suelo con un alto grado de consolidación de edificaciones, legales o no, que sean compatibles con la nueva ordenación se podrán desarrollar mediante modalidad asistemática.
2. La ejecución de las actuaciones urbanísticas definidas en el artículo 24.2 de la Ley, incluidas las de rehabilitación y regeneración y renovación urbanas no consideradas actuaciones de transformación urbanística, se desarrollarán mediante ejecución asistemática cuando requiera una actividad de gestión, o directamente sin necesidad de instrumento o técnica de ejecución, cuando se limiten a la realización material de obras.
3. Se podrá emplear la modalidad de ejecución asistemática sobre el hábitat rural diseminado, cuando sea necesaria para alcanzar los objetivos de conservación, protección y mejora establecidos en el instrumento de ordenación urbanística, sin que tengan la consideración de actuación de urbanización.
4. En los términos y a través de las modalidades de gestión pública o privada previstos en el artículo 89 de la Ley, corresponde a las Administraciones Públicas, dentro de sus respectivos ámbitos de competencia, la dirección, inspección y control de toda actividad de ejecución urbanística, con la participación, en los términos de esta Ley, de los particulares, sean o no personas propietarias de los terrenos.

Artículo 127. *Presupuestos de la actividad de ejecución.*

1. La ejecución del instrumento de ordenación urbanística requerirá la aprobación y entrada en vigor de este y la delimitación, en su caso, del correspondiente ámbito de actuación o unidad de ejecución. La ejecución de las actuaciones de transformación urbanística requerirá la aprobación del instrumento de ordenación urbanística que establezca la ordenación detallada de acuerdo con lo desarrollado en el Capítulo 1 del Título IV del presente Reglamento, así como la aprobación o autorización, según proceda, de los correspondientes instrumentos de ejecución

2. Las actuaciones edificatorias se sujetarán a los presupuestos establecidos en los artículos 134 y 135 de la Ley, desarrollados en el presente Reglamento.

3. La ejecución de los sistemas generales establecidos por el correspondiente instrumento de ordenación territorial o urbanística podrá llevarse a cabo directamente cuando no se establezca su desarrollo mediante planes especiales ni se incluyan en unidades de ejecución. De igual modo, aun en el supuesto de concurrir dichas circunstancias, podrán ejecutarse directamente cuando se opte por su obtención anticipada.

4. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, antes de la aprobación del instrumento de ordenación urbanística y siempre que, al menos, se hubiera aprobado la propuesta de delimitación del ámbito de transformación urbanística y establecido las bases orientativas para la ejecución, podrán adoptarse actos jurídicos dirigidos a la ejecución, incluida la constitución de entidades urbanísticas de colaboración, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 7.4 del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

5. Se permitirá la tramitación simultánea del instrumento de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación y de los instrumentos de ejecución, en los términos establecidos en el Capítulo V del presente Título y las particularidades recogidas en el presente Reglamento.

6. La ejecución de las obras de urbanización será previa o simultánea a la edificación, en su caso, conforme a las fases de urbanización definidas, cuando el instrumento de ordenación urbanística prevea la nueva urbanización de terrenos o la reforma, renovación, mejora o rehabilitación de la urbanización existente, así como cuando los servicios con los que cuenten sean insuficientes o inadecuados. Se habrá de cumplir los requisitos y garantías establecidos en el Capítulo V del presente Título para llevar a cabo la edificación de forma simultánea a la ejecución de las obras de urbanización y conforme a las fases de urbanización definidas.

SECCIÓN 2ª SUJETOS DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN

Subsección 1.ª Actuación Pública en la ejecución

Artículo 128. *Gestión Pública.*

1. Corresponde a las Administraciones Públicas, dentro de sus respectivos ámbitos de competencia, la dirección, inspección y control de toda actividad de ejecución urbanística, con la participación, en los términos de esta Ley, de los particulares, sean o no personas propietarias de los terrenos.

2. Las Administraciones públicas podrán:

   a) Asumir la actividad de ejecución y gestión urbanística a través de su organización propia o constituir Gerencias urbanísticas con este objeto, para el mejor desarrollo de las competencias urbanísticas que les correspondan.

b) Crear sociedades de capital íntegramente público de duración limitada o por tiempo indefinido para todos o algunos de los fines de redacción, gestión y ejecución del instrumento de ordenación; de consultoría y asistencia técnica; de prestación de servicios y de actividad urbanizadora y edificatoria, y de gestión y explotación de las obras resultantes.

c) Suscribir convenios de colaboración con otras Administraciones, organismos de ellas dependientes o entidades por ellas fundadas o controladas; constituir consorcios urbanísticos, y transferir o delegar competencias propias en otras Administraciones, organismos de ellas dependientes o entidades por ellas fundadas o controladas para el desarrollo de la actividad de ejecución y conforme a la legislación de régimen jurídico, de contratación del sector público y de régimen local.

3. Especialmente, para la gestión indirecta, las Administraciones públicas podrán:

a) Conceder la actividad de ejecución conforme a las reglas de esta Ley y sobre la base del pertinente pliego de condiciones, en cuyo caso el concesionario podrá asumir la condición de beneficiario en la expropiación.

b) Crear sociedades de capital mixto de duración limitada o por tiempo indefinido para todos o algunos de los fines previstos en la letra b) del apartado anterior. En estas sociedades, la Administración pública habrá de ostentar la participación mayoritaria o, en todo caso, ejercer el control efectivo o la posición decisiva en el funcionamiento de la misma.

Artículo 129. *Gerencias Urbanísticas.*

1. Las Gerencias urbanísticas constituidas por las Administraciones públicas podrán tener por objeto la realización de actividades, generales o específicas, en materia de urbanismo en todo el ámbito territorial que sea competencia de la Administración correspondiente o en áreas territoriales determinadas del mismo.

2. La creación de una Gerencia urbanística llevará consigo una diferenciación orgánica o funcional, o ambas a la vez, respecto de la organización y funciones generales propias de la Administración que la constituya, pudiendo consistir en un órgano de carácter individual o colegiado o en una entidad con personalidad y patrimonio propio y tener una duración indefinida o temporal, quedando en este último caso extinguidas al finalizar los trabajos que les hubieran sido encomendados.

3. En la creación y regulación de las Gerencias urbanísticas se cumplirán las previsiones establecidas por la legislación aplicable a la Administración que acuerde su constitución. No obstante, cualquiera que sea la forma adoptada para la constitución de las Gerencias, la Administración que las constituya no podrá descentralizar, desconcentrar o delegar en ellas funciones de dirección superior y fiscalización de la gestión encomendada.

4. Las Administraciones podrán otorgar a las Gerencias urbanísticas, de entre las que sean de su competencia, todas o algunas de las facultades siguientes:

a) Funciones instrumentales de carácter técnico como redactar, en su caso ejecutar, y proponer a la aprobación de los órganos competentes cualquier clase de documentos, instrumentos de planeamiento o proyectos de índole urbanística, cuya decisión corresponda a la Administración que la constituya o a la distinta actuante.

b) Funciones que impliquen ejercicio de autoridad y que le sean transferidas mediante descentralización funcional, como señalamiento de alineaciones y rasantes, concesión de licencias urbanísticas, expedición de cédulas urbanísticas y ejercicio de la inspección urbanística.

c) La gestión del correspondiente patrimonio público de suelo, a cuyo fin podrán adquirir, poseer, administrar, gravar y enajenar toda clase de bienes, así como asumir la titularidad fiduciaria de disposición sobre los mismos.

Artículo 130. *Convenios interadministrativos de colaboración*

1. Las Administraciones Públicas y sus organismos y entidades dependientes, vinculados o adscritos, así como los consorcios y las entidades mercantiles creados por aquéllas podrán celebrar convenios interadministrativos con la finalidad de definir, de común acuerdo y en el ámbito de sus respectivas competencias, los términos en que deba preverse en la ordenación territorial y urbanística, o en su ejecución, la realización de los intereses públicos que gestionen.

2. A estos efectos, podrán celebrarse convenios para la prestación de asistencia y cooperación a las entidades locales en materias tales como la ordenación urbanística, ejecución de los instrumentos urbanísticos, intervención en la edificación y uso del suelo, disciplina urbanística y cuantas otras se estimen necesarias para la consecución de los fines expresados en el artículo 3 de la Ley.

Las Diputaciones Provinciales podrán prestar asistencia técnica a los municipios, en especial a los de menor población y a los municipios de insuficiente capacidad económica y de gestión, en los términos previstos en la normativa de autonomía local.

3. En lo no previsto en la Ley y el presente Reglamento será de aplicación a los convenios interadministrativos lo dispuesto en la legislación reguladora del régimen jurídico del sector público y de régimen local.

Artículo 131. *Consorcios Urbanísticos.*

1. Los consorcios constituidos entre las Administraciones según lo dispuesto en el apartado 2.c) del artículo 128 limitarán sus funciones y actividades a la esfera de competencias de las Administraciones consorciadas. El régimen jurídico de los consorcios constituidos por entidades locales será el previsto en la legislación vigente en esta materia.
2. A los consorcios podrán incorporarse personas privadas, cuando ello sea adecuado para el cumplimiento de sus fines y previa suscripción de convenio en el que se especifiquen las bases de su participación. La participación de personas privadas, conforme a lo previsto en la legislación general, en ningún caso podrá ser mayoritaria, ni dar lugar a que controlen o tengan una posición decisiva en el funcionamiento del consorcio.
3. La aprobación de los estatutos del consorcio, en la forma establecida legalmente, determinará la atribución a éste de las competencias administrativas pertenecientes a las Administraciones consorciadas que en dichos estatutos se especifiquen. En ningún caso podrá atribuirse a los consorcios:
   a) La competencia para establecer o determinar tributos; pero sí la de su gestión y recaudación, así como la del establecimiento de precios públicos y su percepción.
   b) La competencia para expropiar; pero sí la gestión administrativa de todas las operaciones expropiatorias.
4. Los consorcios podrán crear entidades mercantiles de capital íntegramente público o mixto.
5. La creación de los consorcios y sus estatutos se publicarán, para su eficacia, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Artículo 132. *Sociedad de capital mixto.*

1. Además de los fines dispuestos en el apartado 3.b) del artículo 128 de este Reglamento, podrán suscribirse convenios de colaboración entre las Administraciones Públicas y las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas, que tengan como objeto, entre otros, conceder la ejecución a una sociedad de capital mixto de duración limitada, o por tiempo indefinido, en la que las Administraciones Públicas ostentarán la participación mayoritaria y ejercerán, en todo caso, el control efectivo, o la posición decisiva en su funcionamiento

Artículo 133. *Delegación intersubjetiva de competencias*

1. Toda delegación de competencias entre Administraciones públicas habilitará para el pleno ejercicio de éstas mientras no se produzca su revocación, debiéndose contemplar los medios personales, materiales y económicos necesarios para su adecuado ejercicio. La delegación, y en su caso la revocación, precisan para su eficacia de la publicación en el «Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.
2. Pueden ser beneficiarios de delegaciones intersubjetivas, además de las Administraciones territoriales, las entidades públicas de carácter gerencial por éstas creadas y los consorcios urbanísticos.
3. Los actos dictados en ejercicio de la delegación se imputarán jurídicamente al delegante, sin perjuicio de que éste y la entidad delegada respondan patrimonialmente de forma solidaria por las lesiones que puedan derivarse de dichos actos.

Subsección 2.ª Colaboración público-privada

Artículo 134. *Personas propietarias.*

1. Podrán realizar los actos de ejecución, mediante gestión directa, las personas propietarias incluidas en el ámbito de actuación o en la unidad de ejecución que representen más del cincuenta por ciento de la superficie, por sí mismos o a través de entidades colaboradoras, cuando así esté previsto en el presente Reglamento.
2. En todo caso, y sin perjuicio de lo dispuesto en el presente Capítulo, las personas propietarias interesadas podrán participar en la ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística, en los supuestos y conforme a lo establecido en la Ley y en el presente Reglamento.

Artículo 135. *Entidades colaboradoras.*

1. Las Administraciones Públicas con competencias en la ordenación territorial y urbanística tienen el deber de facilitar y promover la colaboración de la iniciativa privada en las formas y con el alcance previstos en esta Ley. A estos efectos, se podrán constituir entidades colaboradoras que tengan por objeto la promoción de la ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o la asunción de la conservación de las obras de urbanización, entre otros.
2. Las entidades colaboradoras podrán adoptar las siguientes modalidades:

   a) Entidades urbanísticas colaboradoras para la ejecución de los instrumentos de ordenación tales como:

      1º. Junta de compensación recogida en el artículo 228.

      2º. Entidad urbanística de cooperación, recogida en el artículo 239.

      3º. Entidad de urbanización, recogida en el artículo 250.

   b) Entidades urbanísticas de conservación:

      1º. Entidad urbanística de conservación de la urbanización, en los términos y con las limitaciones establecidas en el presente Reglamento, recogida en el artículo 207.

      2º. Entidad urbanística de conservación de la edificación, recogida en el artículo 338.

   c) Entidades de adecuación ambiental y territorial, que tendrán por objeto la ejecución de las medidas de adecuación ambiental y territorial establecidas en los Planes Especiales previstos en el Capítulo II del Título VIII.

d) Entidades de colaboración para la ejecución de las medidas previstas en los ámbitos de hábitat rural diseminado, recogida en el artículo 42.

e) Cualquier otra que cumpla los fines de las Entidades Colaboradoras

3. Las entidades colaboradoras tendrán carácter administrativo, dependerán de la Administración actuante, estando sujetas a su tutela, y adquirirán personalidad jurídica y plena capacidad de obrar a partir de la aprobación de sus estatutos por esta Administración. Dicha aprobación se ajustará a las reglas particulares establecidas para las distintas entidades que se definen en el presente Reglamento, debiendo procederse a su inscripción en el Registro de Entidades Colaboradoras.

4. Las Entidades Colaboradoras se rigen por lo dispuesto con carácter general en la Ley, en este Reglamento, y en particular en los propios estatutos de la entidad. Los estatutos de las Entidades Colaboradoras deben atenerse a las normas de Derecho público en cuanto a organización, formación de la voluntad de sus órganos de gobierno y relaciones con la Administración urbanística actuante.

Los acuerdos de los órganos de gobierno de las Entidades Colaboradoras deben adoptarse por mayoría simple del total de las cuotas de participación, proporcionales a los derechos de cada miembro, salvo que en los Estatutos o en otras normas aplicables se establezca un quórum superior para determinados supuestos.

5. A partir de la constitución de una Entidad Colaboradora, la incorporación de las personas propietarias a la misma determina la afección de sus fincas, con carácter real, a los fines y obligaciones de la entidad. La transmisión de la titularidad que determine la pertenencia a una Entidad Colaboradora implica la subrogación obligatoria en los derechos y obligaciones de la persona transmitente, entendiéndose incorporado a la adquirente a la entidad a partir del momento de la transmisión, a excepción de lo previsto en los artículos 167 y 168 de este Reglamento para la cancelación de cargas por fases de urbanización.

6. Cuando algún miembro de una entidad incumpla sus obligaciones económicas, el órgano de gobierno de la misma puede exigir judicialmente su cumplimiento, instar al Municipio para que exija el pago de las cantidades adeudadas, mediante el procedimiento administrativo de apremio, o ambas cosas a la vez.

La Administración actuante vendrá obligada, por sí misma o por medio de las Administraciones en las que hayan delegado las labores de recaudación, a iniciar el expediente administrativo de apremio dentro del plazo de un mes desde que fuere requerida para ello.

Las cantidades adeudadas se acreditarán mediante certificación expedida por la persona titular de la Secretaría de la entidad de que trate, con el visto bueno de la persona titular de la Presidencia.

Artículo 136. *Agente urbanizador y edificador.*

1. Para el desarrollo de la actividad de ejecución urbanística se podrán emplear las modalidades de gestión indirecta por la persona física o jurídica, pública o privada propietaria o no de suelo, legitimada por la Administración actuante para asumir a su riesgo y ventura la responsabilidad de la ejecución, al ser seleccionada por la Administración como agente urbanizador en pública concurrencia según lo dispuesto en la Ley y el presente Reglamento y, supletoriamente, por lo previsto en la legislación de contratos del sector público, aportando su actividad empresarial de promoción urbanística.

2. El agente urbanizador, en los términos previstos en el Capítulo III del presente Título, podrá asumir la actividad de ejecución de las actuaciones de transformación urbanística y, en su caso la formulación de los instrumentos de ordenación, así como la actividad de ejecución de actuaciones urbanísticas previstas en el artículo 24.2 de la Ley.

3. En la modalidad de agente edificador, éste asume la ejecución de los deberes de edificación, conservación o rehabilitación por incumplimiento de los mismos por parte de los sujetos obligados en los términos previstos en el Título VI de este Reglamento.

Artículo 137. *Empresa urbanizadora y empresa constructora*

1. Podrá coadyuvar con las personas responsables de la ejecución, sin que en ningún caso los exima de la responsabilidad asumida con la Administración actuante en la ejecución, una empresa urbanizadora que asuma la financiación de la actuación, que podrá además prestar sus servicios profesionales especializados, de acuerdo con las condiciones libremente pactadas entre ambas partes. Los gastos asumidos por la empresa urbanizadora necesarios para la ejecución y desarrollo de la actuación podrán ser retribuidos, total o parcialmente, con parcelas o solares a materializar por los correspondientes instrumentos o técnicas de ejecución.

2. A los efectos de este Reglamento, se entiende por empresa constructora aquella persona física o jurídica encargada de la ejecución material de las obras de urbanización o, en su caso, edificación.

   Cuando la empresa constructora sea contratada por un agente urbanizador o edificador, éste asumirá la total responsabilidad de la ejecución de la actuación frente a la Administración, sin perjuicio de las relaciones jurídicas con la empresa constructora.

Artículo 138. *Convenios urbanísticos de ejecución.*

1. Las Administraciones Públicas con competencias en la ordenación territorial y urbanística, en el marco de lo previsto en la legislación de régimen jurídico del sector público, podrán suscribir con cualesquiera personas, públicas o privadas, sean o no titulares del derecho de propiedad o de cualesquiera otros derechos reales sobre los terrenos afectados, convenios al objeto de colaborar y desarrollar de manera más eficaz la actividad territorial y urbanística. En concreto, podrán establecer los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución de los instrumentos de ordenación en vigor en el momento de la celebración del convenio.

2. Estos convenios tendrán, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo, de conformidad con lo dispuesto en la normativa básica del Estado. Su negociación, tramitación, celebración, cumplimiento y extinción se regirán por los principios de transparencia y publicidad, por las reglas establecidas en el artículo 9 de la Ley y lo desarrollado en el presente Reglamento.

CAPÍTULO II

Instrumentos y técnicas de ejecución

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 139. *Equidistribución de cargas y beneficios en las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística.*

1. La distribución de cargas y beneficios dentro de cada actuación se ajustará a lo dispuesto en la legislación básica de suelo y a los criterios establecidos en el presente Reglamento.

2. El principio de equidistribución de beneficios y cargas entre las personas afectadas es de aplicación tanto a los instrumentos de ordenación como a los instrumentos de ejecución, a tal fin:

   a) Los instrumentos de ordenación general y los Planes de Ordenación Urbana establecerán respectivamente, entre los criterios y directrices para los nuevos desarrollos de las actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico y de intervención en la ciudad existente, los criterios de equidistribución que hayan de regir su desarrollo.

      Con base en dichos criterios, el instrumento de ordenación urbanística que delimite una actuación de transformación urbanística deberá motivar la adscripción de los sistemas generales a los distintos ámbitos de transformación urbanística a efectos de la cesión de los suelos y, en su caso, de la

ejecución material. En todo caso habrán de asegurar el equilibrio de las cargas en función del aprovechamiento atribuido con arreglo al modelo de ordenación. Igualmente deberán prever la posible ejecución anticipada de las correspondientes infraestructuras, sistemas generales y locales por la Administración o particulares y los mecanismos para la redistribución de las cargas de acuerdo con lo desarrollado en el artículo 262 del presente Reglamento.

b) Los instrumentos de ejecución atenderán a los criterios de equidistribución de beneficios y cargas desarrollados en el presente Título.

3. Con el objeto de garantizar la equitativa distribución de beneficios y cargas, habrá de incluirse el cálculo del aprovechamiento urbanístico del subsuelo y su distribución en la reparcelación del ámbito de actuación o de la unidad de ejecución correspondiente cuando el instrumento de ordenación urbanística establezca que la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada implique la asignación de aprovechamiento a este último.

Artículo 140. *Instrumentos y técnicas de ejecución.*

1. Las operaciones jurídicas que se precisen para la ejecución de los instrumentos de ordenación, tales como la obtención de los terrenos calificados como sistemas generales y locales, la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas y la equidistribución de cargas y beneficios, se llevaran a cabo mediante los siguientes instrumentos de ejecución en los términos desarrollados en el presente Título:

   a) La parcelación, a través de la licencia del correspondiente proyecto de parcelación.

   b) El proyecto de reparcelación y el proyecto de normalización de fincas, con las modalidades de reparcelación voluntaria o forzosa.

   c) El proyecto de distribución de cargas, en sus modalidades de distribución voluntaria o forzosa.

   Dichas operaciones jurídicas también se podrán llevar a cabo, en los términos desarrollados en el presente Título, de modo independiente o a través de los anteriores instrumentos de ejecución, mediante las siguientes técnicas:

   a) Las técnicas de ejecución mediante régimen de propiedad horizontal o reparcelación horizontal, voluntaria o forzosa.

   b) Otras técnicas de equidistribución: reservas, transferencias, transmisión y cesión de aprovechamiento, y las compensaciones monetarias sustitutivas.

   c) La ejecución directa de los sistemas generales y locales.

2. Los instrumentos para la ejecución material de las obras de urbanización, desarrollados en el presente Título, son:

   a) Los proyectos de urbanización.

   b) Los proyectos de obras ordinarias de urbanización.

   c) Los proyectos de obras de urbanización complementarias a la edificación.

SECCIÓN 2.ª PARCELACIÓN

Artículo 141. *Autorización de las parcelaciones.*

1. Toda parcelación, segregación o división sobre el suelo, el vuelo y/o subsuelo quedará sujeta a licencia municipal. Será innecesario el otorgamiento de licencia:

   a) Cuando sea consecuencia de la aprobación de un proyecto de reparcelación o de normalización de fincas o de la ejecución de infraestructuras públicas y sistemas generales o locales.

b) Para la asignación de cuotas en pro indiviso resultantes de transmisiones mortis causa o entre cónyuges o pareja de hecho, salvo que se demuestre que existe fraude de ley. A tal efecto será preceptivo que el correspondiente Ayuntamiento declare la innecesariedad en cada supuesto.

2. La intervención Municipal irá dirigida a comprobar que se adecúan a la ordenación territorial y urbanística de acuerdo con lo establecido en el artículo 311 del presente Reglamento y, en particular en suelo rústico, los informes técnico y jurídico habrán de valorar expresamente la no inducción a la formación de nuevos asentamientos conforme a lo establecido en el artículo 20 de la Ley, a lo desarrollado en el presente Reglamento y a las medidas establecidas por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística. Las licencias municipales y los instrumentos públicos que las testimonien, así como las inscripciones que se practiquen, harán constar la condición indivisible de las fincas rústicas resultantes o la superficie mínima en que se pueden subdividir o segregar, para evitar que, por fraccionamiento sucesivo, se eluda el cumplimiento de esta norma.

3. Las licencias de parcelación, segregación y división sobre el suelo, el vuelo y/o subsuelo requerirán los informes o autorizaciones de la Administración sectorial, según la finalidad de las mismas. Se otorgarán bajo la condición y efectos establecidos en el apartado 4 del artículo 328 del presente Reglamento.

4. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación, segregación o división sin la aportación de la preceptiva licencia o acto que integre el control previo municipal que incorpore la georreferenciación precisa, que los titulares de las Notarías deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

5. Para las inscripciones de parcelación, segregación o división, los Registros de la Propiedad exigirán la observancia de lo dispuesto en la presente Sección, en los términos previstos en la legislación básica estatal.

Artículo 142. *Indivisibilidad de fincas, unidades aptas para la edificación.*

1. Son indivisibles las fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares siguientes:

a) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el presente Reglamento y en los instrumentos de ordenación, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas o solares colindantes, con la finalidad de agruparlos y formar uno nuevo con las dimensiones mínimas exigibles.

b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas en el instrumento de ordenación, salvo que el exceso de éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes para formar otra finca, unidades aptas para la edificación, parcela y solar que tenga las condiciones mínimas exigibles.

c) Los que tengan asignada una edificabilidad cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.

d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellos.

2. Las licencias municipales harán constar la condición indivisible de las fincas rústicas resultantes o la superficie mínima en que se pueden subdividir o segregar, para evitar que, por fraccionamiento sucesivo, se eluda el cumplimiento de esta norma.

3. Los Notarios y Registradores, cuando proceda, harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, de acuerdo con lo establecido en la legislación estatal.

Artículo 143. *Régimen de las parcelaciones urbanísticas.*

1. Se considera parcelación urbanística:

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

b) En terrenos que tengan el régimen del suelo rústico, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la Ley y en la legislación agraria, forestal o similar, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos conforme a lo establecido en el Capítulo III del Título I de este Reglamento y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

2. Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, finca o parcela, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.

   Igualmente, tendrán la consideración de actos reveladores de posible parcelación urbanística, la transmisión intervivos de cuotas proindiviso de fincas clasificadas como suelo rústico, cuando a cada uno de los titulares corresponda teóricamente una parte de superficie inferior a la mayor de las fijadas en el presente Reglamento y en la ordenación territorial y urbanística vigente, como parcela mínima edificable o divisible, según el resultado de aplicar a la total superficie del inmueble objeto de alteración, el porcentaje que represente cada cuota indivisa enajenada. El mismo régimen se aplicará a las transmisiones de acciones, participaciones u otros derechos societarios que produzcan el mismo resultado, así como a las divisiones horizontales. En estos actos reveladores de parcelación urbanística, se requerirá la correspondiente licencia urbanística, debiendo condicionarse resolutoriamente al cumplimiento de las previsiones fijadas en el instrumento de ordenación urbanística, o en su caso, aquellas que garanticen la no inducción a la formación de nuevos asentamientos.

3. No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelos sometidos a actuación de transformación mientras no se haya producido la entrada en vigor de la ordenación detallada establecida por el instrumento de ordenación idóneo según la actuación de que se trate y, en su caso, hasta la firmeza en vía administrativa de la aprobación del proyecto de reparcelación. Se exceptúan de la regla anterior las segregaciones que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de actuación o unidades de ejecución.

   En municipios sin instrumento de ordenación, podrán otorgarse licencias de parcelación en parcelas que reúnan la condición de solar, siempre que cada una de las parcelas resultantes disponga de una superficie, frente y fondo, similar a las del resto de solares del entorno y sus características hagan viable la ejecución de obras de construcción de nueva planta.

4. En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas. A estos efectos, no constituyen parcelación urbanística en suelo rústico los siguientes actos:

   a) los lotes que sean adquiridos de forma simultánea por los propietarios de terrenos colindantes a fin de agruparlos con sus fincas para constituir una nueva, siempre que las fincas que resulten reúnan los requisitos establecidos en el presente Reglamento y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

   b) las segregaciones de ámbitos de fincas en suelo rústico sometido a actuación de transformación urbanística que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de unidades de ejecución o ámbito de actuación. Adquirida firmeza en vía administrativa la aprobación del proyecto de reparcelación, se podrán autorizar actos de parcelación urbanística conforme a la ordenación detallada aprobada.

SECCIÓN 3ª REPARCELACIÓN

Subsección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 144. *Objeto de la Reparcelación.*

1. La reparcelación definida en el artículo 92 de la Ley podrá tener cualquiera de los siguientes objetos:

   a) La justa distribución de los beneficios y las cargas derivadas de la ordenación urbanística y de su ejecución.

   b) La regularización de las fincas o parcelas existentes.

   c) La creación de las nuevas fincas resultantes del instrumento de ordenación.

   d) La localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al instrumento de ordenación de que se trate.

   e) La adjudicación a la administración actuante de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y, en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas, solares o fincas resultantes de un complejo inmobiliario o división horizontal en los que se materialice la participación de ésta en las plusvalías generadas por la actuación.

   f) La adjudicación a la Administración actuante del excedente de aprovechamiento, con carácter fiduciario, en su caso, y con el destino que proceda con arreglo a la ordenación.

   g) La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas, solares, o fincas resultantes de un complejo inmobiliario o división horizontal a propietarios de suelo exterior a la unidad de ejecución o ámbito de actuación de que se trate que deban satisfacer su derecho a la equidistribución en el seno de la misma.

   h) La adjudicación, en su caso, al agente responsable de la ejecución de las parcelas que legalmente le correspondan por la asunción de los gastos de urbanización y, en su caso, de edificación, así como de las demás fincas resultantes que pudieran corresponderle conforme a la Ley y a este Reglamento.

   i) La sustitución en el patrimonio de las personas propietarias, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstas, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas, solares o fincas resultantes de un complejo inmobiliario o división horizontal.

   j) Concretar y asignar a cada persona propietaria la parte correspondiente de las cargas de urbanización.

      La determinación de las cargas con las que queda afectada cada una de las parcelas resultantes de la operación, como garantía del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas derivadas de la legislación básica en materia de suelo, la legislación la urbanística, este Reglamento y las que correspondan según las bases establecidas para desarrollar el sistema de que se trate; así como, en su caso, las compensaciones económicas y las indemnizaciones precisas para cumplir correctamente la distribución equitativa y proporcional de los beneficios y las cargas derivados del instrumento de ordenación. En todo caso, quedarán exentas de cargas o de afección las parcelas que se adjudiquen a la Administración municipal, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

2. La adjudicación de fincas para la sustitución a la que se refiere la letra i) del apartado anterior se producirá, con arreglo a los criterios empleados para la reparcelación, en cualquiera de los siguientes términos:

   a) La superficie precisa para servir de soporte al entero aprovechamiento urbanístico al que tenga derecho la persona propietaria, quedando aquella afecta al pago de los gastos de urbanización.

   b) La superficie precisa para servir de soporte a la parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la persona propietaria, que reste una vez deducida la correspondiente al valor de los gastos de urbanización.

3. La reparcelación podrá verificarse bien mediante agrupación instrumental de las fincas de origen o bien por sustitución de éstas por las fincas de resultado correspondientes, en los términos establecidos en la normativa hipotecaria, debiendo señalar el Proyecto de Reparcelación que al efecto se elabore la opción que adopte.

Artículo 145. *Reparcelación voluntaria y reparcelación forzosa.*

1. La reparcelación podrá ser voluntaria o forzosa.
2. La reparcelación voluntaria será aquella realizada de común acuerdo por las personas propietarias de la totalidad de los terrenos del ámbito de actuación o unidad de ejecución, continua o discontinua, o, en su caso, por aquéllas en unión del agente responsable de la ejecución, con las condiciones y por el procedimiento establecido en el presente Reglamento. En todo caso, la reparcelación voluntaria se formalizará en escritura pública y gozará de preferencia respecto de la reparcelación forzosa.
3. La reparcelación será forzosa cuando el municipio la imponga, de oficio o a instancia de parte, por ser necesaria para la ejecución del instrumento de ordenación y en todos los casos en los que durante la tramitación como voluntaria ésta deje de reunir los requisitos precisos para ser considerada como tal.

Artículo 146. *Reparcelación económica.*

1. Cuando circunstancias derivadas de las edificaciones o construcciones existentes o de índole similar hagan impracticable o de muy difícil realización la redistribución de terrenos, en todo o en al menos el veinte por ciento del ámbito de actuación o de la unidad de ejecución, la reparcelación se podrá limitar a establecer, para dichos terrenos, las correspondientes indemnizaciones económicas sustitutorias con las rectificaciones de configuración y linderos que procedan. Aun no concurriendo dichas circunstancias, podrá procederse de igual modo cuando así lo acepten los propietarios que representen el cincuenta por ciento de la superficie total del ámbito de actuación o unidad de ejecución, con la finalidad de evitar la constitución de pro indivisos.
2. La reparcelación urbanística puede tener también contenido económico, por diferencias de adjudicación de aprovechamiento o por otras circunstancias reguladas en el presente Reglamento.

Artículo 147. *Normalización de fincas.*

1. La reparcelación podrá limitarse a la regularización física de las fincas con la finalidad de adaptar su configuración a las exigencias del instrumento de ordenación a través de la normalización de fincas, mediante reparcelación voluntaria o forzosa. Esta operación reparcelatoria podrá realizarse mediante reparcelación económica, o en su caso en especie.
2. El ámbito de actuación para la normalización de fincas podrá ser la manzana completa o parte de ella. La delimitación del referido ámbito de actuación, cuando no venga definida en el instrumento de ordenación que contenga la ordenación detallada, competerá al Municipio y podrá efectuarse en el propio proyecto de normalización de fincas.
3. La normalización de fincas se limitará a definir los nuevos linderos de las fincas afectadas de conformidad con el instrumento de ordenación, siempre que no afecte al valor de las mismas en proporción superior al quince por ciento, ni a las edificaciones existentes.
4. Las diferencias no superiores al quince por ciento se compensarán en metálico, con arreglo a los criterios establecidos en el apartado 1.a) del artículo 149 del presente Reglamento.
5. El porcentaje de exceso o defecto que pueda representar la modificación de linderos se valorará de acuerdo con los criterios establecidos en el apartado 1.a) del artículo 149 del presente Reglamento.

Artículo 148. *Supuestos en que es innecesaria la reparcelación.*

No será necesaria la reparcelación en los siguientes casos:

a) Actuaciones en suelo urbano consolidado a ejecutar mediante obras públicas ordinarias o directamente por la persona propietaria de los terrenos como obras ordinarias o complementarias de urbanización para que estos adquieran la condición de solar.

b) Cuando, en suelo urbano, la totalidad de los terrenos del ámbito de actuación pertenezcan a un solo propietario y los deberes de cesión se resuelvan por sustitución mediante otras formas de cumplimiento del deber o bien exclusivamente mediante nuevas fincas constituidas en régimen de propiedad horizontal.

c) Cuando el instrumento de ordenación se ejecute por el sistema de ejecución pública por expropiación mediante gestión directa, sin perjuicio de que deban realizarse las pertinentes operaciones para adaptar las fincas originales a la ordenación prevista en el instrumento de ordenación.

d) Cuando se declare que no concurre ninguna de las causas que se enumeran en en el número 1 del artículo 144 de este Reglamento.

e) Cuando se trate de la ejecución de un instrumento de ordenación que afecte a una superficie anteriormente reparcelada, sin alterar el equilibrio económico entre los propietarios.

f) Cuando se trate de la ejecución de sistemas generales en terrenos no incluidos ni adscritos a ámbitos o sectores.

g) Actuaciones en suelo rústico de hábitat rural diseminado.

Subsección 2.ª Criterios para la reparcelación

Artículo 149. *Criterios de la reparcelación.*

1. Los proyectos de reparcelación deberán garantizar la justa distribución de beneficios y cargas y ajustarse a los criterios siguientes:

   a) Para la valoración de los bienes y derechos aportados se aplicarán, en defecto de los voluntariamente establecidos por la mayoría absoluta de los propietarios que, a su vez, representen al menos el cincuenta por ciento de los terrenos afectados por la reparcelación, los criterios previstos en la legislación estatal en materia de valoraciones. 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. En todo caso, deberán utilizarse criterios objetivos y generales para todo el área reparcelable.

      En otro caso y en general para cualquier tipo de reparcelación, en los casos en que proceda indemnizar a sus titulares, para la valoración de bienes y derechos aportados se aplicarán los criterios previstos por la legislación estatal pertinente. Lo mismo se hará para la definición, valoración y adjudicación de las fincas resultantes.

   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 o ámbito de actuación con arreglo a su uso y edificabilidad y en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones. Para ello, y con objeto de garantizar el equitativo reparto de beneficios y cargas, con motivo de la formulación del proyecto de reparcelación y con la exclusiva finalidad de la equitativa distribución de beneficios y cargas, se

podrán aplicar coeficientes de ponderación concretos y actualizados para cada uso y tipología edificatoria, y sus distintas ubicaciones, en función de la ordenación detallada aprobada.

d) Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares. Cuando la localización sea distinta, la adjudicación podrá corregirse mediante ponderación de los valores, según su localización, de las fincas originarias y las resultantes, siempre que la diferencia entre ellos sea apreciable y así lo justifique.

e) Cuando sea preciso para la ejecución de actuaciones de transformación de suelo urbano, y excepcionalmente de actuaciones de transformación de suelo rústico, los proyectos de reparcelación o normalización de fincas podrán, motivadamente, de forma voluntaria o forzosa, adjudicar como fincas de resultado aquellas constituidas o que constituyan bajo régimen de propiedad horizontal que sean adecuadas al instrumento urbanístico, en los términos previstos en el artículo 172 de este Reglamento.

f) La entrega a la Administración actuante del aprovechamiento en virtud a su participación en las plusvalías derivadas de la actuación se llevará a cabo en vivienda protegida cuando sea preceptiva reservar edificabilidad residencial para dicho destino conforme al apartado 5 del artículo 61 de la Ley.

   Se adjudicarán a la Administración actuante, además de los terrenos y fincas correspondientes a las cesiones obligatorias y gratuitas, los solares resultantes que procedan en función del exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo del ámbito de la actuación o unidad de ejecución, o bien directamente al titular de un derecho a integrarse en el ámbito de actuación o unidad de ejecución previamente reconocido conforme a lo previsto en el presente Reglamento y en los instrumentos de ordenación.

g) Cuando el valor del derecho de un beneficiario de la reparcelación no alcance o bien supere el fijado para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero. La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación de propietarios de fincas en las que existan construcciones compatibles con el instrumento de ordenación en ejecución.

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

i) Será preceptivo el reflejo de la totalidad de las operaciones reparcelatorias en una cuenta de liquidación provisional individualizada respecto de cada propietario. De resultar éste acreedor neto, su finca inicial sólo podrá ser ocupada previo pago de la indemnización que proceda y a reserva de la liquidación definitiva.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior se entiende sin perjuicio de las singularidades que pueden tener los proyectos de reparcelación para realizar la equidistribución en actuaciones sobre el medio urbano.

Artículo 150. *Régimen de los bienes de dominio público.*

1. Cuando en el ámbito de actuación o de la unidad de ejecución, cualquiera que sea el sistema de actuación determinado para llevar a cabo la ejecución del instrumento de ordenación, existan bienes de dominio público y el destino urbanístico de éstos sea distinto del fin al que estén afectados, la Administración titular de los mismos quedará obligada a las operaciones de mutación demanial o desafectación que sean procedentes en función de dicho destino. Con motivo del acuerdo de aprobación definitiva del instrumento de ordenación detallada, la Administración actuante deberá instar ante la titular, si fuera distinta, el procedimiento que legalmente proceda a dicho efecto.

Si conforme a la normativa aplicable las citadas operaciones requirieran el previo deslinde del dominio público, y este no se hubiera iniciado con anterioridad, la solicitud de informe sectorial en el procedimiento de aprobación del instrumento de ordenación llevará implícita la solicitud de deslinde, quedando obligada la Administración titular o, en su caso aquella competente, a iniciar el procedimiento de deslinde. En cualquier caso, la falta de deslinde del dominio público no impedirá la aprobación definitiva del instrumento de ordenación detallada.

2. Las vías urbanas y caminos rurales que queden comprendidos en el ámbito de actuación o unidad de ejecución se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario.

3. Cuando en la unidad de ejecución o ámbito de actuación existan bienes de dominio público no obtenidos por cesión gratuita, el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquéllos. Los bienes de dominio y uso público se presumen adquiridos por cesión gratuita, excepto prueba en contrario.

4. En el supuesto de obtención por cesión gratuita, cuando las superficies de los bienes de dominio público, anteriormente existentes, fueren iguales o inferiores a las que resulten como consecuencia de la ejecución del instrumento de ordenación, se entenderán sustituidas unas por otras. Si fueran superiores, la Administración percibirá el exceso, en la proporción que corresponda, en terrenos edificables.

Artículo 151. *Titulares e interesados. Acreditación de titularidad y superficie.*

1. Tendrán la consideración de personas interesadas afectadas por la reparcelación, aquellas que consten en Registros públicos que produzcan presunción de titularidad o, en su defecto, las que aparezcan con tal carácter en registros fiscales en concepto de titulares de derechos de dominio sobre las fincas o derechos de aprovechamiento afectados o de cualquier otro derecho real o personal inscrito en el Registro de la Propiedad y, en concreto, las siguientes personas:

   a) Las personas propietarias de las parcelas o parte de las mismas comprendidas en el ámbito de actuación o unidad de ejecución y, en su caso, en los sistemas generales que hayan de hacer efectivo su derecho en dicho ámbito. Deberá acreditarse la titularidad que ostenten mediante certificación de dominio y cargas expedida por el Registro de Propiedad, cuando estuviere inscrito, y en su defecto por cualquier otro medio válido en Derecho.

   b) Los titulares de derechos de aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación o unidad de ejecución.

      En los casos en que exista un excedente de aprovechamiento sin que hayan sido determinadas las personas propietarias a las que finalmente resultará atribuido, será la Administración actuante la que resultará adjudicataria con carácter fiduciario y tutelará sus derechos en el expediente reparcelatorio.

   c) Las demás personas titulares de derechos reales sobre las parcelas afectas a la equidistribución.

   d) Los arrendatarios rústicos y urbanos.

   e) El agente responsable de la ejecución por el concepto, cuando proceda, de pago en terrenos de los gastos de urbanización o, en su caso, edificación, en que incurra, los cuales deberán quedar gravados con condición resolutoria explícita que aseguren su retorno al propietario originario, en el caso de que éste así lo solicitara si se incumplieren las determinaciones de la actuación. No será preciso el establecimiento de la condición si se acredita haber alcanzado con la persona propietaria pacto diferente o que se ha prestado garantía financiera suficiente en los términos de la legislación de contratos del sector público.

   f) La Administración actuante en virtud de la cuota parte que le corresponda por el concepto de participación en las plusvalías derivadas de la actuación.

g) La Administración a la que deban efectuarse las cesiones de terrenos para la implantación de dotaciones, equipamientos o servicios públicos, cuando fuera diferente de la Administración actuante.

h) Cualesquiera otros interesados que comparezcan y justifiquen en el expediente su derecho o interés legítimo, aunque sea contradictorio con el reconocido en el proyecto.

2. Se entenderán las actuaciones con el Ministerio Fiscal cuando:

a) No comparecieren en el expediente los propietarios o tuvieran un domicilio desconocido.

b) Las personas propietarias estuviesen incapacitadas y sin tutor o persona que les represente.

3. En los supuestos de parcelas pertenecientes a menores o a personas que tengan limitada su capacidad de obrar, actuará quien ostente su representación legal.

4. En caso de que el titular tuviera la condición de extranjero o no residente, y no designara fehacientemente a un representante en el territorio español, se dará cuenta al consulado correspondiente.

5. Los propietarios y titulares de derechos afectados por la reparcelación están obligados a exhibir los títulos que posean, declarar las situaciones jurídicas que conozcan y afecten a sus fincas, bienes o derechos, así como a facilitar su calificación y valoración.

La omisión, error o falsedad en estas declaraciones no podrá afectar el resultado objetivo de la equidistribución, sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal que en su caso corresponda.

6. En los procedimientos de ejecución urbanística se observarán las presunciones y beneficios legales reconocidos a las personas titulares de derechos inscritos según la legislación hipotecaria. En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquéllos en el expediente de reparcelación. No obstante, las cuestiones de linderos podrán resolverse en el propio expediente de reparcelación, si media la conformidad de los interesados, acreditada mediante comparecencia o en cualquier otra forma fehaciente.

7. Si la discrepancia se plantea en el orden de la titularidad de los derechos, la resolución definitiva corresponde a los tribunales ordinarios. El proyecto de reparcelación se limitará, en tal caso, a calificar la titularidad de dudosa o litigiosa, según proceda. La Administración actuante asumirá la representación de los derechos e intereses de esas titularidades a efectos de la tramitación del expediente. Los gastos que sean imputables a las titularidades referidas podrán hacerse efectivos por la vía de apremio en caso de impago.

Se considera litigiosa la finca que conste con anotación registral preventiva de demanda sobre su propiedad. En tal supuesto se estará a lo dispuesto en la legislación estatal.

Se considerará dudosa la finca cuya titularidad no conste fehacientemente o por pública notoriedad, mediante la correspondiente acta notarial, que acredite que cumple los requisitos de la legislación hipotecaria para su inscripción en el registro de la propiedad.

En el supuesto de finca de titularidad desconocida o dudosa la adjudicación se efectuará en favor de la Administración actuando con carácter fiduciario, a cuenta de su atribución a la verdadera persona propietaria cuando esta comparezca o acredite su derecho. La administración asumirá la representación de los derechos y los intereses de estas titularidades a los efectos de la tramitación del expediente, en el que se tendrá también como parte a cualquier otra persona interesada legítima, todo ello sin perjuicio de la tutela judicial superior de sus derechos. Si los presuntos titulares no prestan garantía de retribución, esta se acordará en terrenos. En el caso de que la persona titular de la finca no comparezca o no acredite el mejor derecho durante el plazo de dos años a contar desde la aprobación del proyecto de reparcelación, se aplicará la legislación general sobre patrimonio de las administraciones públicas.

Artículo 152. *Contenido del proyecto de reparcelación.*

1. La reparcelación, en cualquiera de sus variantes, se formalizará documentalmente en un proyecto expresivo de su contenido, objeto y determinaciones.
2. El proyecto de reparcelación constará de los siguientes documentos:
   a) Memoria
   b) Descripción de las parcelas de origen.
   c) Valoración de los derechos, edificaciones, construcciones, instalaciones o plantaciones que deban extinguirse.
   d) Descripción de las fincas o parcelas resultantes, propuesta de adjudicación y correspondencia con fincas de origen.
   e) Cuenta de liquidación provisional.
   f) Planos.
   g) Documentación complementaria.
3. La documentación anterior podrá reducirse o ampliarse en congruencia con el contenido efectivo de la reparcelación en cada caso.

Artículo 153. *Memoria del proyecto de reparcelación.*

1. La memoria del proyecto de reparcelación dispondrá el siguiente contenido:
   a) Antecedentes de los instrumentos de ordenación cuya ejecución se realiza y demás circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y peculiaridades que en su caso concurran.
   b) Descripción del ámbito o la unidad reparcelable y, en su caso, de los sistemas generales afectados.
   c) Relación de personas titulares e interesadas afectadas por la reparcelación, comprensiva de los datos que permitan su correcta identificación en los términos establecidos por la normativa hipotecaria, y criterios utilizados para definir y cuantificar sus derechos.
   d) Criterios de valoración de las superficies adjudicadas de las fincas resultantes.
   e) Criterios de adjudicación de las fincas resultantes .
   f) Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios. La descripción o indicación de las construcciones que se mantienen con especificación de las parcelas de resultado en las que se localizan.
   g) Las cargas y derechos inscritos sobre las parcelas de origen que son objeto de cancelación o traslado a las parcelas de resultado. Especificación, en su caso, de otras cargas y derechos no inscritos sobre las parcelas de origen que sean objeto de cancelación o traslado a las parcelas de resultado.
   h) Determinación de la existencia de derechos de realojo y retorno y previsiones para hacerlos efectivos.
   i) Relación de gastos de urbanización conforme a lo establecido en el artículo 194 del presente Reglamento.

      El coste de las obras de urbanización se calculará según los datos contenidos en el presupuesto del proyecto de urbanización y, en su defecto, con sujeción a los importes que figuren en el instrumento de ordenación que establezca la ordenación detallada. En otro caso se calculará mediante una cifra estimativa que habrá de ser suscrita por técnico competente.

El documento incluirá un cuadro en el que se relacionen y cuantifiquen económicamente todos los gastos de urbanización.

j) Determinación de las operaciones jurídicas que deban efectuarse de conformidad a la normativa hipotecaria.

k) Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan.

Artículo 154. *Descripción de las parcelas de origen.*

1. En este documento se incluirá la descripción de cada una de las parcelas, partes de las mismas y unidades de aprovechamiento incluidas en el ámbito o unidad y en los sistemas generales afectos o adscritos, con inclusión también de los bienes de titularidad pública existentes, ya sean demaniales o patrimoniales.

2. El proyecto deberá contener la certificación registral de titularidad y cargas de cada una de las fincas afectadas. El documento describirá, en su caso, las circunstancias especiales de las parcelas, como la necesidad de efectuar segregaciones, inmatriculaciones o reanudaciones del tracto registral en el seno del proyecto. Asimismo, se hará constar la existencia de parcelas no inscritas, de titularidad desconocida, dudosa o controvertida, los casos de doble inmatriculación y todas las discrepancias entre la realidad de las parcelas y los datos del Registro de la Propiedad, a los efectos de restablecer la concordancia entre el registro y la realidad jurídica extrarregistral.

3. Cada parcela tendrá una hoja o ficha independiente en el proyecto. En el caso de segregaciones por causa de parcelas parcialmente incluidas en el ámbito, se describirán en hojas independientes la parcela matriz original, la parcela que se segregue y la parcela de origen resultante.

   En el caso de segregaciones por causa de parcelas parcialmente incluidas en el ámbito de gestión, se describirán en hojas independientes y con los datos anteriores la parcela matriz original, la parcela que se segregue exterior al ámbito y la parcela de origen resultante de la segregación afecta al proyecto.

   Se especificarán también respecto de cada parcela de origen las modificaciones que se produzcan en su descripción o en su titularidad, cuando los datos resultantes del registro no coincidan con los del proyecto.

4. El documento incluirá un cuadro resumen en el que consten todas las parcelas, con indicación de su numeración en el proyecto, superficie y propietario. El cuadro indicará la superficie total, resultado de la suma de las superficies de todas las parcelas.

Artículo 155. *Indemnizaciones*.

1. Serán indemnizables los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones, siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del instrumento de ordenación. Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o hayan sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

   La memoria recogerá la descripción y localización de los que sean incompatibles con el instrumento de ordenación, así como la exposición y relación de los criterios seguidos para efectuar su valoración.

2. En todo caso, se entenderá incompatible con el instrumento de ordenación cuando sea necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en dicho instrumento y cuando sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

3. También serán indemnizables las servidumbres y cargas, los derechos de arrendamiento y cualesquiera otros que, por ser incompatibles con la ejecución del instrumento de ordenación, deban extinguirse con el acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación.

4. La tasación de dichos elementos deberá estar suscrita por técnico competente y estar amparada en la normativa en materia de valoraciones. La fecha de referencia de las valoraciones contenidas en el proyecto de reparcelación es la de su formulación o presentación ante la Administración actuante conforme al artículo 160 del presente Reglamento, y se actualizan en la aprobación del proyecto de reparcelación de acuerdo con el interés legal del dinero, a partir del transcurso del plazo de seis meses desde la aprobación inicial.

Artículo 156. *Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes.*

La propuesta de adjudicación de las fincas resultantes expresará el aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponda y la designación nominal de las personas adjudicatarias. La propuesta de adjudicación contendrá los siguientes extremos:

a) Descripción conforme a la normativa hipotecaria de todas y cada una de las fincas de resultado, lucrativas o no, y designación de la persona adjudicataria o las adjudicatarias de las mismas, con expresión, en su caso, del título en que se efectúa la adjudicación.

   Se incluirá la descripción de las parcelas de sistemas generales y locales de cesión al Ayuntamiento como consecuencia de la ejecución del instrumento de ordenación. Igualmente, describirá las parcelas que deban ser reconocidas a otras administraciones. En todo caso estas parcelas tendrán la condición de bienes de uso y dominio público libres de cargas y gravámenes.

b) Cuando las fincas que deban ser adjudicadas a la Administración actuante en virtud a su participación en las plusvalías derivadas de la actuación sean sustituidas por el abono de su valor de conformidad a lo dispuesto en los artículos 53, 55 y 57 de este Reglamento, se harán constar las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones a que se haya sujetado la transmisión.

c) Referencia, en su caso, a la finca o fincas o porciones de éstas aportadas a la reparcelación por la persona adjudicataria correspondiente que determine la adjudicación. Se formalizará en un cuadro que tendrá por objeto determinar la correspondencia entre las superficies o aprovechamientos aportados al proyecto y las parcelas de resultado adjudicadas, conforme al mismo, a los titulares de las primeras.

   En el supuesto de las fincas de resultado adjudicadas a la Administración actuante tanto lucrativas correspondientes a su participación en las plusvalías derivadas de la actuación como de sistemas generales y locales, de cesión obligatoria y gratuita, no se tendrá en cuenta la correspondencia registral, afecciones urbanísticas y participación en los gastos de urbanización, al tenerse que adjudicar las fincas libres de cargas y gravámenes.

d) Aprovechamiento urbanístico que corresponda a cada finca resultante y coeficiente de participación de la misma en el aprovechamiento total y en los gastos de urbanización de la actuación. En su caso, se hará constar igualmente la cuota de participación en los costes de conservación de aquélla.

e) Cargas trasladadas, en su caso, a las fincas resultantes con referencia a la finca originaria aportada de la que procedan, en los casos previstos en el presente Reglamento y en la normativa hipotecaria correspondiente.

f) Cargas que se impongan a las fincas de resultado por así disponerlo el instrumento de ordenación que se ejecuta o que resulten precisas para la funcionalidad de la edificación que se ejecute en las fincas de resultado.

g) En los casos en que, conforme a lo previsto en el artículo 172 del presente Reglamento, se adjudiquen fincas cuya edificabilidad se sitúe en el subsuelo, suelo o vuelo y las personas adjudicatarias de cada uno de tales planos sean diferentes, el proyecto de reparcelación contendrá el régimen jurídico que regulará el ejercicio del derecho de propiedad por cada una de las personas adjudicatarias, determinando el modo de redacción del proyecto de edificación, el plazo para la solicitud de la licencia de obras, el plazo en que el proyecto de edificación deberá ser ejecutado, la asignación de las

cuotas destinadas a sufragar la actuación, así como las reglas para la formulación de los estatutos de la comunidad de las personas propietarias resultante y la cuota de participación en la misma de cada una de ellas, cuando resulte precisa su constitución.

El incumplimiento de los plazos que se establezcan comportará que la parcela o solar quedará en situación de ejecución por sustitución en los términos establecidos en el número 3 del artículo 136 de la Ley y su desarrollo en el presente Reglamento.

Artículo 157. *Cuenta de liquidación provisional.*

1. La cuenta de liquidación provisional contendrá la distribución a prorrata entre todas las personas adjudicatarias de fincas resultantes de los gastos de urbanización.
2. El importe final de las cuotas devengadas por cada parcela se determinará repartiendo entre todas las resultantes de la actuación, en directa proporción a su aprovechamiento urbanístico, las cargas totales de la actuación, aunque excepcionalmente podrá corregirse este criterio de reparto según reglas objetivas y generales, estipuladas en el instrumento de ordenación urbanística, o al aprobarse el proyecto de urbanización o de reparcelación así como, en su caso, en las bases de actuación, para compensar las situaciones diferenciales que reporten para determinadas parcelas y que supongan una rentabilidad económica extraordinaria, siempre que ésta se calcule adecuadamente en el proyecto de reparcelación en función de un riguroso estudio de mercado avalado por sociedad de tasación independiente.
3. En la cuenta de liquidación provisional del proyecto se incluirán las indemnizaciones a que se refiere el artículo 155 del presente Reglamento, así como las que correspondan a las diferencias de adjudicación que se hayan producido, tanto por defecto como por exceso, y cualquiera que sea su cuantía, determinándose la condición de acreedor o deudor. Las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencia de adjudicación o por gastos de urbanización.
4. Se incluirán también como diferencias de adjudicación los excesos de aprovechamiento que queden atribuidos a determinadas personas propietarias que mantengan sus edificaciones por compatibilidad con el instrumento de ordenación.
5. La cuenta de liquidación establecerá un saldo provisional. De tal manera que de resultar una persona propietaria acreedora neta, su finca, parcela o solar inicial sólo podrá ser ocupada previo pago del saldo que a su favor prevea la cuenta de liquidación y a reserva de la liquidación definitiva.

Artículo 158. *Planos del proyecto de reparcelación.*

1. El proyecto de reparcelación deberá contener, como mínimo, los siguientes planos
   a) Plano de situación y emplazamiento del ámbito o unidad objeto de reparcelación.
   b) Plano de delimitación e información, con expresión de los límites del ámbito o unidad reparcelable, linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno.
   c) Plano de ordenación detallada del instrumento de ordenación que se ejecute, incluyendo la calificación, edificabilidad y aprovechamiento de las parcelas.
   d) Plano de adjudicación, con expresión de los linderos, de las parcelas o fincas resultantes adjudicadas, tanto de las parcelas de resultado de carácter patrimonial como de las parcelas de sistemas generales y locales.
   e) Plano de superposición de las parcelas de origen y de las parcelas de resultado.
2. Se elaborarán utilizando las bases gráficas catastrales y el levantamiento topográfico realizado a los efectos por técnico competente, de manera que resulten compatibles con el Catastro y los demás

instrumentos coordinados con este, en especial el Registro de la Propiedad, y con los habitualmente utilizados por el Municipio.

Se empleará la escala y nivel de detalle adecuados para la medición e identificación precisas de sus determinaciones, con la claridad suficiente para que puedan percibirse los linderos y demás grafismos.

Se aportarán en soporte digital en formato que contenga georreferenciadas las parcelas de resultado finales.

Subsección 4.ª Inicio del expediente de reparcelación y procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación

Artículo 159. *Iniciación del expediente de reparcelación.*

1. El expediente de reparcelación se entiende iniciado con la entrada en vigor del instrumento de ordenación que establezca la ordenación detallada o, en su caso, con el acuerdo de aprobación de la delimitación de la unidad de ejecución o ámbito de actuación.

   Cuando el expediente de reparcelación se tramite conjunta y simultáneamente con el instrumento que establezca la ordenación detallada se entenderá que comienza con el acuerdo de aprobación inicial de los mismos. La aprobación del proyecto de reparcelación estará condicionada a la aprobación previa con carácter definitivo y entrada en vigor del instrumento de ordenación que establezca la ordenación detallada.

2. La iniciación del expediente de reparcelación se hará constar en el Registro de la propiedad en los términos establecidos en la legislación básica estatal.

   Una vez iniciado el expediente de reparcelación, la persona responsable de la ejecución deberá recabar del Registro de la Propiedad correspondiente certificación de titularidad y cargas de todas las fincas incluidas en la unidad de reparcelación.

   En la solicitud se expresarán las parcelas, parte de las mismas y los aprovechamientos urbanísticos que resulten incluidos en el ámbito.

   El Registro de la Propiedad, al mismo tiempo que expida las certificaciones antedichas, extenderá al margen de cada finca nota expresiva del Organismo actuante y fecha de iniciación del expediente de reparcelación en los términos y con la duración y efectos previstos en la legislación hipotecaria. La nota marginal expresada solamente producirá el efecto de que los interesados que hagan constar su derecho en el Registro con posterioridad a ella no tendrán que ser citados preceptivamente en el expediente. No obstante, si se personaren en el mismo, seguirán con ellos las sucesivas actuaciones.

   El Registro de la Propiedad también informará sobre las parcelas no inscritas del ámbito, expidiendo certificación negativa de no inscripción de las mismas.

3. La iniciación del expediente de reparcelación llevará consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de actuación o unidad de ejecución hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación. Se entenderán comprendidas en la suspensión los efectos de las declaraciones responsables que se presentaran con posterioridad al inicio del expediente de reparcelación, a excepción de las que tengan por objeto el cumplimiento del deber de conservación conllevando la renuncia expresa del propietario al incremento del valor de las mismas.

Artículo 160. *Tramitación del proyecto de reparcelación.*

1. En los casos en los que la ejecución se lleve a cabo mediante gestión pública, la formulación del proyecto de reparcelación corresponde a la Administración actuante.

2. Cuando la ejecución se lleve a cabo mediante gestión privada, el promotor de la actuación presentará el proyecto de reparcelación, de acuerdo con el contenido establecido en el presente Reglamento, en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente. Si la documentación estuviera incompleta, el Ayuntamiento podrá requerir en el plazo de 20 días, por un sola vez, para que se complete el mismo, con indicación del plazo máximo para ello, o resolver sobre su inadmisión en el caso de que se advirtiera un manifiesto incumplimiento en su contenido.

3. Acordada la formulación del proyecto de reparcelación o, en el caso de gestión privada, remitida la documentación completa del proyecto de reparcelación, se acordará en el plazo máximo de veinte días:

   a) Someter el proyecto a información pública por un plazo mínimo de veinte días mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial de la provincia y en la sede electrónica de la Administración actuante.

   b) Notificación individualizada a cargo de la Administración actuante a todos los titulares de bienes y derechos afectados, considerando los datos catastrales y los que figuren en el Registro de la Propiedad según la certificación expedida a tal efecto en el seno del procedimiento, para que efectúen las alegaciones que estimen oportunas en el plazo de veinte días. Asimismo, se notificará a los titulares de cargas y gravámenes afectados por la reparcelación. Se hará constar que, en el plazo de veinte días, deberán declarar formalmente, si es el caso, la voluntad de no participar en la ejecución de la actuación en régimen de equidistribución de beneficios y cargas en el ejercicio de la facultad legalmente conferida a tal efecto.

   Durante el plazo de información pública y audiencia, el Proyecto de Reparcelación deberá estar depositado, para consulta de la ciudadanía, en las dependencias municipales y ser accesible, para consulta, por medios telemáticos.

4. Concluido el anterior trámite, los servicios competentes de la Administración actuante emitirán informe sobre el contenido del proyecto y las alegaciones presentadas durante el mismo, en un plazo no superior a un mes.

5. Si tras la finalización del plazo de información pública aparecieran titulares registrales no tenidos en cuenta al elaborar el proyecto de reparcelación expuesto al público, se les otorgará audiencia por plazo que no podrá ser inferior a veinte días dependiendo de la complejidad de la operación reparcelatoria de que se trate, sin necesidad de nueva información pública.

6. Cuando como consecuencia de las alegaciones presentadas y del informe de los servicios se acordase rectificar o modificar el proyecto, se dará audiencia a los interesados afectados por las rectificaciones propuestas por un plazo de quince días. Cuando las modificaciones afecten sustancialmente a su contenido general o a la mayor parte de los afectados, será necesario repetir el trámite de audiencia a todos los interesados en el expediente, durante el plazo de veinte días. Si no hubiera deficiencias o éstas se hubieran subsanado, el órgano competente procederá a la aprobación del proyecto.

Artículo 161. *Aprobación del proyecto de reparcelación*

1. Concluidos los trámites a que se refieren los artículos anteriores y evacuado los informes de los servicios técnicos y jurídicos municipales sobre el conjunto de las actuaciones y de las alegaciones presentadas durante el período de información pública y audiencia, el órgano municipal competente procederá a la aprobación del proyecto de reparcelación.

2. La aprobación o ratificación del proyecto de reparcelación corresponde al órgano municipal que determine la normativa de aplicación en materia de régimen local o, cuando proceda, al órgano correspondiente de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio. Podrá ramitarse simultáneamente con el instrumento de ordenación detallada, sin que pueda surtir efectos hasta que el instrumento de ordenación haya entrado en vigor mediante su publicación en el Boletín oficial.

3. En los procedimientos iniciados a solicitud de interesado, el plazo máximo para la aprobación o ratificación del proyecto de reparcelación por la Administración actuante será de cuatro meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente. El vencimiento de dicho plazo sin haberse notificado resolución expresa legitima al interesado o interesados para entenderla aprobada o ratificada, según el caso, por silencio administrativo.

   A tales efectos, transcurrido dos meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico de la Administración sin que ésta hubiera efectuado requerimiento y sin que hubiera acordado someter el proyecto de reparcelación a información pública y audiencia, el promotor de la actuación podrá practicar dichos trámites a iniciativa particular, conforme a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo anterior.

4. En los procedimientos iniciados de oficio, el plazo máximo para la aprobación del proyecto de reparcelación será de tres meses desde el acuerdo por el que se somete a información pública. El vencimiento del plazo máximo sin haberse acordado resolución expresa sobre la aprobación del proyecto de reparcelación producirá la caducidad del procedimiento.

5. La Administración actuante está facultada para denegar la aprobación del proyecto de reparcelación, o su ratificación, de forma motivada y por razones de legalidad. Además, podrá aprobar el proyecto con la condición de introducir motivadamente en él rectificaciones de carácter menor, debiendo el acuerdo relacionarlas inequívocamente e indicar el plazo y los términos para actuar en consecuencia.

6. El acuerdo de aprobación relacionará las construcciones, derechos, cargas y otros elementos que se estimen incompatibles con la ordenación, declarará su extinción y fijará la indemnización correspondiente según el proyecto.

7. La resolución definitiva que recaiga será notificada a todos los interesados y publicada en la misma forma prevista en el artículo anterior para el trámite de información pública y audiencia.

Artículo 162. *Formalización e inscripción.*

1. Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación o ratificación del proyecto de reparcelación, se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

2. La reparcelación se inscribirá en los términos indicados en la legislación estatal y previa certificación administrativa expedida por la Administración actuante en la que conste la aprobación del proyecto o, en su caso, de la acreditación del acto producido por silencio en los términos dispuestos por la legislación del procedimiento administrativo común, y la documentación del mismo junto a la necesaria para efectuar operaciones de actualización del tracto registral, u otras con incidencia registral prevista en la legislación hipotecaria.

   La certificación incluirá la justificación, por la Administración actuante, de la notificación a todas las personas afectadas en el expediente de los acuerdos de audiencia y aprobación del proyecto y considerará la subsanación de las rectificaciones que, en su caso, se solicitaran con la aprobación del proyecto.

3. El promotor del proyecto actualizará en el Catastro la titularidad y configuración de las parcelas tras su aprobación.

Artículo 163. *Tramitación y aprobación del proyecto de reparcelación voluntaria.*

1. La propuesta de reparcelación voluntaria deberá formularse por las personas propietarias que representen la totalidad de la superficie del área objeto de reparcelación y demás titulares de derechos reales, en unión, en su caso, con el agente responsable de la ejecución. Además, deberá ser suscrita por todas las personas titulares de bienes y derechos afectados.

2. Una vez presentada la propuesta de reparcelación voluntaria, si la documentación estuviera incompleta, la Administración actuante podrá requerir en el plazo de veinte días, por un sola vez, para que se complete la misma, con indicación del plazo máximo para ello, o resolver sobre su inadmisión en el caso de que se advirtiera un manifiesto incumplimiento en su contenido. Subsanada la documentación, en su caso, la Administración actuante la someterá a información pública y a informe de los servicios técnicos y jurídicos por plazo de veinte días.

3. Concluidos los trámites a que se refieren los puntos anteriores y evacuado los informes de los servicios técnicos y jurídicos de la Administración actuante sobre el conjunto de las actuaciones y de las alegaciones presentadas durante el período de información pública,

4. Concluidos los trámites a que se refieren los puntos anteriores, los servicios competentes de la Administración actuante emitirán informe sobre el contenido del proyecto y las alegaciones presentadas durante el mismo, en un plazo no superior a veinte días. Cuando como consecuencia de las alegaciones presentadas y del informe de los servicios se acordase rectificar o modificar el proyecto, se dará audiencia a los interesados afectados por las rectificaciones propuestas por un plazo de quince días. Cuando las modificaciones afecten sustancialmente a su contenido general o a la mayor parte de los afectados, será necesario realizar trámite de audiencia a todos los interesados en el expediente, durante el plazo de veinte días. Si no hubiera deficiencias o éstas se hubieran subsanado, el órgano competente procederá a la aprobación del proyecto de reparcelación voluntaria, que podrá producirse en los mismos términos previstos en el artículo 161 del presente Reglamento.

5. El plazo máximo para la aprobación del proyecto de reparcelación por la Administración actuante será de dos meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente. El vencimiento de dicho plazo sin haberse notificado resolución expresa legitima al interesado o interesados para entenderla aprobada o ratificada, según el caso, por silencio administrativo.

6. Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación o ratificación, se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad en los términos establecidos en la legislación estatal, previa certificación administrativa expedida por la Administración actuante en la que conste la aprobación del proyecto o, en su caso, de la acreditación del acto producido por silencio en los términos dispuestos por la legislación del procedimiento administrativo común, y la documentación del mismo junto a la necesaria para efectuar operaciones de actualización del tracto registral, u otras con incidencia registral prevista en la legislación hipotecaria.

   La certificación incluirá la justificación, por la Administración actuante, de la notificación a todas las personas afectadas en el expediente de los acuerdos de audiencia y aprobación del proyecto de reparcelación voluntaria y considerará la subsanación de las rectificaciones que, en su caso, se solicitaran con la aprobación del proyecto.

Artículo 164. *Operaciones jurídicas complementarias y modificaciones al proyecto de reparcelación.*

1. Los proyectos de reparcelación se pueden rectificar mediante operaciones jurídicas complementarias, en los casos y de acuerdo con las reglas siguientes:

   a) Cuando la rectificación tenga por objeto la formalización del acuerdo unánime respecto al traslado de las cargas preexistentes compatibles, la tramitación se limita a la comparecencia de las personas interesadas y a reflejar el acuerdo adoptado en el acto de aprobación.

   b) Cuando la rectificación tenga por objeto las circunstancias descriptivas de las fincas aportadas o resultantes, siempre y cuando no afecten la participación de las personas titulares de fincas aportadas en la comunidad reparcelatoria o la cuantificación del aprovechamiento urbanístico atribuido a las fincas resultantes, la tramitación del expediente se limita a la aprobación del órgano actuante, previa comparecencia de las personas titulares interesadas o, en otro caso, previa

notificación a las personas interesadas del contenido de la rectificación, con fijación de un plazo de veinte días para presentar las alegaciones que estimen oportunas.

c) Cuando la rectificación consista en la realización de alguna notificación omitida en el proyecto, se aplica lo que dispone la letra anterior, y la certificación de la aprobación de la operación jurídica complementaria se limita a especificar que la notificación ha sido realizada y, en su caso, a dar cuenta del contenido del acuerdo o resolución adoptado sobre las alegaciones formuladas.

d) Cuando la rectificación tenga por objeto la distribución entre todas o alguna de las fincas resultantes de su responsabilidad provisional para el pago de los gastos de urbanización o la alteración de su cuantía, la tramitación del expediente se limita a la notificación a las personas interesadas, sin necesidad de someter el acuerdo a nueva información pública.

e) Cuando el expediente tenga por objeto la determinación de la cuota que corresponde a una o varias fincas adjudicadas por traslado de una carga compatible, procedente de una o diferentes fincas aportadas, de la que la Administración actuante ha tenido conocimiento, basta con la comparecencia o notificación de los titulares activos y pasivos de las cargas y derechos no dominicales que hubiesen sido objeto de traslado.

f) Cuando la rectificación lleve causa de la adjudicación de fincas en pago de gastos de urbanización, es suficiente un trámite de audiencia a las personas titulares afectadas por la rectificación, tanto las que ceden las fincas como las que resulten adjudicatarias, salvo acuerdo expreso entre las partes.

2. En todo caso, la certificación correspondiente se emite cuando el acto de aprobación de la operación jurídica complementaria es firme en vía administrativa.

3. Cuando los cambios excedan de los aspectos a los cuales se refiere el punto uno anterior, hay que formular una modificación del proyecto de reparcelación, que se someterá al mismo procedimiento y tiene los mismos efectos que su aprobación originaria.

Subsección 5.ª *Efectos de la Aprobación*

Artículo 165. *Efectos jurídicos reales de la aprobación del proyecto de la reparcelación.*

1. El acuerdo aprobatorio de la reparcelación producirá, entre otros efectos, los siguientes:

a) Transmitir a la Administración actuante, en pleno dominio y libre de cargas, los terrenos o fincas de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público de suelo o su afectación a los usos previstos en el instrumento de ordenación.

b) Definir y adjudicar las fincas que resultasen de la actuación urbanística o actuación de trasformación urbanística. Operará la subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia y en los términos previstos en la legislación básica de suelo.

c) Distribuir cargas y beneficios entre las personas propietarias y otros titulares de derechos.

d) Afectar registralmente las fincas resultantes al cumplimiento de las correspondientes obligaciones y deberes urbanísticos. Para acreditar la descripción y las titularidades de dominio y cargas sobre las fincas afectadas por la reparcelación, se solicitará al efecto certificación al Registro de la Propiedad, que dejará constancia de dicha afección real mediante nota al margen en el folio registral de las fincas afectadas.

Las fincas resultantes que deban responder del pago de los gastos de urbanización quedarán afectadas, con carácter real y en los términos previstos por la normativa hipotecaria, al pago del saldo deudor que a cada una de ellas se asigne en la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación aprobado y al pago del saldo de la cuenta de liquidación definitiva que, en su día, se practique si resultara preciso.

Podrá cancelarse la afección siempre que se acredite, en los términos de la normativa hipotecaria y mediante certificación expedida por la Administración actuante, la recepción de las obras de urbanización y el haber sido íntegramente satisfechos los gastos de urbanización correspondientes.

No será preciso afectar las fincas al pago de los gastos de urbanización cuando del proyecto de reparcelación resulte que la obligación de urbanizar se ha asegurado íntegramente mediante otro tipo de garantías, que deberán depositarse ante la Administración actuante y ser aprobadas por ésta.

2. La aprobación del proyecto de reparcelación habilita a la Administración para proceder a la ocupación de los terrenos y bienes que, por su calificación urbanística, hayan de ser objeto de cesión obligatoria y gratuita y de aquellos otros incluidos en el ámbito que resulten necesarios para la ejecución material de las obras de urbanización.

   En los casos de gestión pública indirecta y de gestión privada, la referida habilitación se extiende también a la persona responsable de su ejecución hasta el momento de la recepción de las obras de urbanización.

   Cuando la reparcelación adjudique el porcentaje de cesión de aprovechamiento correspondiente a la Administración actuante o las cesiones de sistemas generales y locales en fincas de resultado constituidas bajo régimen de propiedad horizontal producirá como efecto la ocupación de la parcela por el promotor de la actuación a efectos de la ejecución de las obras en los términos recogidos en la letra g) del artículo 156.

Artículo 166. *Efectos económicos de la aprobación de la reparcelación.*

1. La totalidad de los gastos de urbanización serán sufragados por los afectados en proporción a los aprovechamientos que respectivamente les correspondan de acuerdo con los coeficientes de participación establecidos en el proyecto de reparcelación aprobado.

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

3. Los saldos de la cuenta de liquidación del instrumento que contenga la reparcelación se entenderán provisionales y a buena cuenta, hasta que se apruebe la liquidación definitiva de la reparcelación. Los errores y omisiones que se adviertan, así como las rectificaciones que se estimen procedentes, se tendrán en cuenta en la liquidación definitiva, pero no suspenderán la exigibilidad de los saldos provisionales aprobados con el citado instrumento.

4. El pago de estas cargas de urbanización podrá realizarse con la cesión de terrenos edificables, cuando así lo dispongan las bases de actuación, el acuerdo de adjudicación de la gestión indirecta o si media acuerdo del agente responsable de la ejecución con las personas interesadas, cediendo terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

5. A todos los efectos se entenderá que los saldos de reparcelación son deudas líquidas y exigibles que median entre cada uno de los interesados y la Administración actuante o, cuando se actúe por compensación, la Junta de Compensación, o en su caso con el agente responsable de la ejecución si se optase por un sistema de gestión indirecta. En caso de impago, procederá la vía de apremio.

6. Cuando las circunstancias lo aconsejen, la Administración urbanística actuante podrá acordar los aplazamientos o fraccionamientos de pago que estime procedentes, siempre que no lo impidan otras normas.

7. Podrán enajenarse los terrenos reservados para atender los gastos de urbanización o contratar con empresas urbanizadoras la ejecución material de las obras, pudiéndose admitir en este caso como forma de pago la entrega de aprovechamiento lucrativo en sustitución del importe total o parcial de la inversión de las obras.

Subsección 6.ª Liquidación parcial por fases de urbanización

Artículo 167. *Concentración de la carga urbanística en otras parcelas resultantes tras la recepción parcial de las obras de urbanización.*

1. La afección como garantía de la ejecución de las obras de urbanización quedará limitada únicamente a la ejecución de las obras correspondientes a la fase de urbanización en que esté ubicada la finca, en los términos recogidos en este y el siguiente artículo.

2. Con posterioridad a la ratificación del proyecto de reparcelación o proyecto de distribución de cargas, la Administración actuante podrá aprobar, a instancia de persona interesada, la concentración de las cargas de urbanización a las que estuviese sujeta una o varias parcelas resultantes en otra u otras, cuando concurran los siguientes requisitos:

   a) Que la parcela o parcelas resultantes que pretendan liberarse de la carga de urbanización se localicen en una fase de las obras de urbanización que haya sido recepcionada por la Administración actuante conforme a lo dispuesto en la Ley y el presente reglamento.

   b) Que la parcela o parcelas resultantes en las que se pretenda concentrar la carga urbanística tengan un valor superior a la suma de la carga de urbanización que, en su caso, ya las grave conforme al proyecto de reparcelación o proyecto de distribución de cargas, una vez actualizada según el certificado municipal comprensivo del coste de las obras ejecutadas y pendientes, y la nueva carga o afección a la que adicionalmente quedarían afectadas.

   c) Que la persona titular de la parcela o parcelas resultantes en las que se pretenda concentrar la carga urbanística y las personas titulares de derechos y cargas inscritos sobre la misma acepten dicha operación de forma previa y expresa.

3. La valoración de la parcela o parcelas resultantes en las que pretenda concentrarse la carga urbanística se realizará por los servicios de la Administración actuante conforme a las reglas legales de valoración del suelo.

4. El procedimiento para aprobar la concentración de cargas será el establecido en el artículo 99.5 de la Ley para la delimitación de la unidad de ejecución. No será preceptivo el trámite de audiencia cuando la solicitud de concentración de la carga venga suscrito por la totalidad de las personas propietarias y titulares de derechos reales inscritos afectados.

5. Si la solicitud de concentración de la carga urbanística no se formulase por la totalidad de las personas propietarias y titulares de derechos reales inscritos afectados, estos deberán manifestar su aceptación expresa en el trámite de audiencia previo a la resolución que ponga fin al procedimiento.

6. La inscripción registral de la nueva distribución de la carga urbanística sobre la finca o fincas resultantes en que esta se concentre se solicitará mediante certificación del acuerdo de aprobación emitido por la Administración actuante.

Artículo 168. *Cancelación de la carga urbanística y constitución de garantías alternativas tras la recepción parcial de las obras de urbanización.*

1. Con posterioridad a la ratificación del proyecto de reparcelación o proyecto de distribución de cargas, la Administración actuante podrá cancelar, a instancia de persona interesada, las cargas de urbanización a la que estuviese sujeta una o varias parcelas resultantes, previo pago de las cargas previstas en la cuenta de liquidación provisional o bien, previa constitución de aval, fianza, certificado de seguro de caución u otra garantía personal, y que en uno u otro caso serán objeto de regularización con el saldo que resulte de la liquidación definitiva, cuando estas se localicen en una fase de las obras de urbanización que haya sido recepcionada por la Administración actuante conforme a lo dispuesto en la Ley y el presente reglamento. A tales efectos, previamente se podrá aprobar con motivo de la recepción

de las obras de urbanización de la fase una actualización del saldo de la cuenta de liquidación provisional previa audiencia de las personas .

2. La suficiencia económica y jurídica de la garantía será apreciada por la Administración actuante. Para su cuantificación se tendrá en cuenta el grado de desarrollo de las obras de urbanización ejecutadas y la estimación económica de las pendientes de realizar hasta su completa terminación, de acuerdo a la certificación emitida a los efectos por la dirección facultativa de las obras de urbanización.

3. La garantía a favor de la Administración actuante quedará constituida hasta la total terminación de la urbanización de la unidad de ejecución o del ámbito de referencia, procediéndose a su devolución con motivo de la recepción de las obras de urbanización y pudiéndose llevar a cabo devoluciones parciales en función del avance de las obras con los mismos requisitos del punto anterior. La garantía se constituirá sin perjuicio de la devolución de las garantías para la ejecución de las obras por fases de urbanización que hubieran sido recepcionadas por la Administración actuante en los términos recogidos en el artículo 205 del presente Reglamento.

4. La inscripción registral de la cancelación de la carga urbanística se solicitará mediante certificación del acuerdo de aprobación emitido por la Administración actuante.

Subsección 6.ª Liquidación definitiva

Artículo 169. *Cuenta de liquidación definitiva.*

1. La liquidación definitiva de la reparcelación tiene lugar cuando concluye la urbanización y se ha producido la recepción de la obra de urbanización por parte de la Administración actuante.

2. La liquidación definitiva tiene exclusivamente efectos económicos y no puede afectar a la titularidad real de los terrenos, sin perjuicio de las alteraciones que se puedan producir en esta titularidad en los supuestos de expropiación o cesión de fincas en pago de obras de urbanización, incluso cuando las personas propietarias incumplen sus obligaciones.

3. En la liquidación definitiva se tendrá en cuenta:

   a) Las cargas y gastos prorrateables entre los adjudicatarios de parcelas resultantes que se hayan producido con posterioridad al acuerdo de aprobación del proyecto de equidistribución.

   b) Los errores y omisiones que se hubiesen podido producir en la cuenta de liquidación provisional.

   c) Las rectificaciones impuestas por resoluciones administrativas o judiciales posteriores al mismo acuerdo de reparcelación.

   d) La regularización del saldo definitivo de los interesados que cancelaron la carga conforme a los previsto en el artículo anterior.

4. Si, con posterioridad a la aprobación de la liquidación definitiva, se produjeran nuevas resoluciones administrativas o judiciales, con efecto sobre los intereses económicos de los afectados, la ejecución de las mismas habrá de producirse en un expediente nuevo y distinto.

5. La cuenta de liquidación definitiva tendrá el mismo contenido que el exigido para la cuenta de liquidación provisional.

6. La aprobación de la liquidación definitiva da lugar, en su caso, a la liquidación de las correspondientes cuotas y se somete a la misma tramitación que el proyecto de reparcelación, con audiencia de las personas interesadas, sin que, no obstante, sea necesario su sometimiento a información pública. En caso de reparcelación voluntaria únicamente será necesario que su promotor notifique a la Administración actuante la cuenta de liquidación definitiva y un certificado comprensivo de su aprobación por la totalidad de de la totalidad de afectados por la reparcelación.

7. No será necesario practicar la cuenta de liquidación definitiva si no se producen las circunstancias referidas en el número 3, en cuyo caso la cuenta de liquidación provisional se tendrá por definitiva a todos los efectos previa justificación en el expediente de reparcelación.

Artículo 170. *Exenciones fiscales de las transmisiones en el seno de la reparcelación urbanística.*

Las aportaciones y adjudicaciones de terrenos y las indemnizaciones sustitutorias a que dé lugar la reparcelación gozarán, cuando se efectúen en favor de las personas propietarias, del agente responsable de la ejecución o de las titulares de otros derechos comprendidos en el correspondiente ámbito de actuación o unidad de ejecución, de las exenciones y, en su caso, bonificaciones fiscales previstas en la legislación aplicable.

SECCIÓN 4ª PROYECTO DE DISTRIBUCIÓN DE CARGAS

Artículo 171. *Proyecto de distribución de cargas.*

1. El proyecto de distribución de cargas de urbanización tiene por objeto repercutir equitativamente los gastos de urbanización entre las personas propietarias o titulares de derechos reales de las parcelas beneficiadas por dichas obras, pudiendo incluir el coste de obtención de los terrenos necesarios para ejecutar dichas obras, a los que estén sujetos los ámbitos de actuaciones asistemáticas que requieran la realización de obras de urbanización a costear por los particulares, según lo previsto en la Ley o en el instrumento de ordenación urbanística.

   El proyecto de distribución de cargas también podrán tener por objeto repercutir equitativamente los gastos de las actuaciones para ejecutar las medidas de adecuación ambiental y territorial de edificaciones irregulares, así como de actuaciones previstas en los ámbitos de hábitat rural diseminado.

2. El proyecto de distribución de cargas hará constar, en la forma establecida en la legislación hipotecaria, con carácter de garantía real directa e inmediata, la afección de las fincas resultantes constitutivas de elementos privativos al cumplimiento del deber de costear las obras, cualquiera que sea la persona propietaria.

3. El contenido, objeto y efectos de la aprobación del proyecto de distribución de cargas será el desarrollado en la Sección 2ª del Capítulo VII del presente Título.

SECCIÓN 5ª EJECUCIÓN MEDIANTE RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 172. *Ejecución mediante régimen de propiedad horizontal.*

1. Cuando sea preciso para la ejecución de actuaciones de transformación de suelo urbano y excepcionalmente para actuaciones de transformación de suelo rústico, la reparcelación podrá motivadamente, de forma voluntaria o forzosa, adjudicar como fincas de resultado aquellas constituidas bajo régimen de propiedad horizontal, con observancia de la proporcionalidad y equidad en su valor respecto de las fincas aportadas o, en caso de ejecución mediante modalidad indirecta, a los gastos de urbanización asumidos por el agente urbanizador.

2. El porcentaje de cesión de aprovechamiento correspondiente a la Administración actuante, para el caso de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, podrá sustituirse por la cesión de superficie edificada de valor económico equivalente integrada en edificación en régimen de propiedad horizontal.

   Cuando así se establezca por el instrumento de ordenación correspondiente, las cesiones de sistemas generales y locales de dominio público podrán llevarse a cabo mediante la cesión de superficies

superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado integrados en un complejo inmobiliario de carácter urbanístico en el que aquéllas y ésta tendrán el carácter de fincas especiales de atribución privativa. Cuando la finca en origen sea de dominio público requerirá la previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público, pudiéndose llevar a cabo en el mismo procedimiento de reparcelación. Tales fincas podrán estar constituidas, tanto por edificaciones ya realizadas, como por suelos no edificados, siempre que su configuración física se ajuste al sistema parcelario previsto en el instrumento de ordenación. El instrumento de ejecución que lo desarrolle habrá de recoger los plazos y efectos del incumplimiento de éstos en los términos recogidos en la letra g) del artículo 156.

3. La constitución del complejo inmobiliario referido en el punto anterior deberá cumplir los requisitos mínimos siguientes:

   a) Que se trate de usos compatibles socialmente, debiendo los usos privados respetar el interés general que representan los usos de dominio público.

   b) Que se trate de usos compatibles funcionalmente, cumpliéndose que las instalaciones técnicas y estructurales de ambos usos coexistan de manera correcta.

   c) Que, para el caso de la constitución de un complejo inmobiliario a partir de un suelo ya calificado como sistema general o local públicos, se delimitará una actuación de mejora urbana que deberá satisfacer las cargas y deberes legales que comporta la incorporación de los usos privativos, determinándose los estándares correspondientes al suelo de sistemas generales o locales y al porcentaje público de plusvalías en función del aprovechamiento derivado del uso lucrativo privado atribuido.

4. En cualquiera de las modalidades de ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación o conservación podrá aplicarse, de forma voluntaria o forzosa, la reparcelación en régimen de propiedad horizontal entre las personas propietarias y el municipio o, en su caso, la adjudicataria de la ejecución. La Administración actuante emitirá certificado de la adjudicación de la ejecución mediante sustitución una vez resuelta la misma, que será título inscribible en el Registro de la Propiedad en los términos previstos en la legislación básica de suelo y rehabilitación urbana.

5. La parte alícuota de la obra o edificación adjudicada a la parte promotora, de valor equivalente a los gastos de ejecución por ella asumidos, debe quedar íntegramente garantizada mediante aval bancario, en beneficio de las personas propietarias que deban asumir dichos gastos.

6. En lo no previsto en este precepto, será aplicable lo regulado con carácter general para la reparcelación en este Reglamento.

SECCIÓN 6.ª OTRAS TÉCNICAS DE EJECUCIÓN

Artículo 173. *Reservas de Aprovechamiento.*

1. Para la obtención por la Administración de terrenos con destino a sistemas generales o locales podrán efectuarse reservas de aprovechamiento subjetivo correspondiente a la titularidad de dichos terrenos, para su posterior transferencia. También podrán hacerse reservas de aprovechamiento a favor de aquellos particulares que, acordando su contraprestación en aprovechamiento urbanístico, hayan asumido la responsabilidad de la ejecución de la urbanización.

   Según que la transmisión determinante de la obtención sea a título oneroso o gratuito, podrá hacer la reserva en su favor:

   a) El propietario del terreno cedido gratuitamente a la Administración competente. Procederá la reserva de aprovechamiento, con motivo de una cesión de terrenos, cuando no sea posible su materialización, en términos de aprovechamiento objetivo, directa e inmediatamente.

b) La Administración o la persona que sufrague el precio del terreno destinado a sistemas generales o locales, cuando éste se adquiera para su destino público en virtud de una transmisión onerosa, voluntaria o forzosa. No habrá lugar a la reserva de aprovechamiento si la adquisición onerosa del terreno dotacional público va acompañada, por expropiación conjunta tasada a un precio medio, con la de otros terrenos con aprovechamiento objetivo equivalente al terreno dotacional público.

2. Cuando el aprovechamiento subjetivo que, en conjunto, corresponda a las personas propietarias afectadas por una actuación urbanizadora sea inferior al aprovechamiento objetivo total de los terrenos comprendidos en la correspondiente unidad de ejecución, la Administración o la persona que asuma la diferencia podrá reservarse el aprovechamiento que corresponda a la misma.

3. La reserva de aprovechamiento deberá ser aprobada por el Municipio, se inscribirá en el registro municipal de aprovechamientos y se hará constar en el Registro de la Propiedad en los términos dispuestos por la legislación hipotecaria. El municipio no podrá denegar la aprobación si, en su día, aceptó la cesión de que traiga causa la reserva. Podrá oponerse a la aprobación el agente urbanizador, cuando se pretenda adquirir así excedentes de aprovechamiento urbanístico radicados en el ámbito de la correspondiente actuación cuya ejecución haya asumido.

   La reserva se cancelará, de igual forma, cuando se transfiera su aprovechamiento mediante la aprobación del correspondiente instrumento de equidistribución.

4. La persona titular de una reserva de aprovechamiento tendrá derecho a una compensación económica y a tal fin podrá solicitar la expropiación, cuando hayan transcurrido más de tres años desde la constitución de la reserva sin que haya podido materializar su derecho por causas no imputables al mismo.

Artículo 174. *Procedimiento de aprobación de las reservas de aprovechamiento.*

1. La reserva de aprovechamiento será propuesta al Municipio por las personas interesadas o por otra Administración mediante solicitud en la que se hará constar:

   a) La localización y dimensiones de las parcelas o solares afectados, señaladas en planos a escala adecuada para su perfecta identificación.

   b) El aprovechamiento subjetivo que corresponde a las parcelas o solares correspondientes.

   c) La documentación registral que acredite la titularidad de los terrenos a favor de las personas interesadas y las cargas que los graven.

2. El órgano municipal competente procederá a la denegación o a la aprobación de la reserva de aprovechamiento, previa emisión de los informes técnicos y jurídicos correspondientes, previa audiencia de las personas interesadas distintas de la persona solicitante por plazo de diez días.

   Cuando el solicitante fuera una Administración pública distinta de la municipal, la solicitud obligará a dichas Administraciones a concertar los términos en los que se efectuará la reserva. En cualquier caso, quedará obligado el Municipio a su aprobación cuando la reserva tenga por objeto la ejecución de actuación prevista en los instrumentos de ordenación territorial.

3. La transferencia del aprovechamiento así reservado, cuando no proceda su materialización en el proceso reparcelatorio de una unidad de actuación, se llevará a cabo conforme al procedimiento regulado en el artículo siguiente.

Artículo 175. *Transferencias de aprovechamiento*

1. Si así lo previera el instrumento de ordenación aplicable, las personas propietarias de una parcela o solar pueden transferir el aprovechamiento subjetivo que les corresponda y no puedan materializar en una u otro a otras parcelas o solares en situación inversa, es decir, que tengan atribuido un aprovechamiento objetivo superior al que corresponda a sus propietarios. Las transferencias de aprovechamiento pueden

aplicarse tanto a actuaciones asistemáticas como sistemáticas y determina la justa distribución del aprovechamiento objetivo entre los propietarios intervinientes y legitima su materialización por éstos.

2. La transferencia de aprovechamiento deberá ser aprobada por el Municipio, se inscribirá en el registro municipal de aprovechamientos y se hará constar en el Registro de la Propiedad en los términos dispuestos por la legislación hipotecaria.

3. La eficacia de toda transferencia requiere, en su caso, la cesión gratuita al municipio, libre de cargas y en pleno dominio, de las superficies de suelo de que traiga causa el aprovechamiento subjetivo que sea objeto de transferencia y la equivalencia, en términos de valor urbanístico, entre dicho aprovechamiento subjetivo y el aprovechamiento objetivo que sea atribuido por razón de éste.

4. Las transferencias de aprovechamiento convenidas por los propietarios para el cumplimiento de sus deberes y obligaciones urbanísticos y el cumplimiento del principio de justa distribución de beneficios y cargas se tramitarán y aprobarán según lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 176. *Procedimiento de aprobación de las transferencias de aprovechamiento*

1. La transferencia de aprovechamiento deberá ser aprobada por el municipio, de oficio, según propuesta suscrita por las personas interesadas, o a propuesta de otra Administración, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las parcelas o solares implicados y de un estudio económico que justifique la paridad entre los respectivos valores urbanísticos conforme a las normas de valoración de la legislación estatal aplicable.

2. La solicitud de aprobación de la transferencia de aprovechamiento se deberá acompañar igualmente de la certificación registral que acredite la titularidad de los terrenos a favor de las personas interesadas, así como de las cargas que los graven y las titulares de éstas.

3. El órgano municipal competente procederá a resolver sobre la transferencia de aprovechamiento, previa emisión de los informes técnicos y jurídicos correspondientes, y a la inscripción en el registro municipal de aprovechamientos.

4. En todo caso, el Municipio podrá denegar la aprobación de las transferencias por razón de su inadecuación para la correcta ejecución de la ordenación.

5. La aprobación de la transferencia de aprovechamiento tendrá como efecto su materialización y simultánea cesión de terrenos a que se refiere el número 3 del artículo anterior.

   Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación de la transferencia de aprovechamiento, se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad. La transferencia de aprovechamiento se inscribirá en los términos indicados en la legislación estatal y previa certificación administrativa expedida por la Administración actuante en la que conste la aprobación de la transferencia y la documentación de la misma junto a la documentación necesaria para efectuar operaciones de actualización del tracto registral, u otras con incidencia registral prevista en la legislación hipotecaria.

Artículo 177. *Transmisión de excesos de aprovechamiento.*

1. Cuando una actuación de transformación urbanística presente, en su conjunto, un exceso de aprovechamiento, éste se compensará:

   a) Por la cesión de los suelos de sistemas generales o locales necesarios para la ejecución del ámbito o para conectar o integrar la actuación en las redes generales de servicios urbanísticos.

   b) Por la cesión de terrenos en otro ámbito, mediante transferencias de aprovechamiento.

   c) A las personas propietarias de suelo con aprovechamiento inferior al tipo del área de reparto

   d) Cediendo edificación preexistente, previa tasación, que sea de igual valor a los terrenos que hubiera que ceder en su lugar.

e) En defecto de los anteriores, mediante compensación económica por el valor del excedente de aprovechamiento tasado de acuerdo al régimen de valoraciones establecido en la legislación estatal vigente.

Lo obtenido por dicha compensación se integrará en el patrimonio público de suelo.

2. El exceso de aprovechamiento que pueda existir en actuaciones de transformación urbanística sólo podrá ser enajenado cumpliendo los siguientes requisitos:

a) Que el instrumento de ordenación, si lo adscribe a la compensación de las personas propietarias de suelo con aprovechamiento inferior al tipo del área de reparto, no determine los terrenos que deban ser compensados en el ámbito o sector excedentario.

b) Que se tase conforme a lo establecido en la legislación estatal sobre valoraciones.

c) Que los recursos obtenidos se destinen a compensar a las personas propietarias del área de reparto con aprovechamiento objetivo inferior al tipo de la misma.

3. La transmisión de excesos de aprovechamiento deberá ser aprobada por el Municipio, se inscribirá en el registro municipal de aprovechamientos y se hará constar en el Registro de la Propiedad en los términos dispuestos por la legislación hipotecaria.

Artículo 178. *Las compensaciones monetarias sustitutivas.*

1. Con ocasión de la solicitud de licencia de edificación, los Municipios podrán transmitir, directamente y por precio a satisfacer en metálico, la totalidad o parte del aprovechamiento objetivo atribuido a parcelas o solares urbanos que exceda del aprovechamiento subjetivo correspondiente a su propietario o propietarios.

2. El Municipio podrá aprobar un cuadro indicativo de valores de repercusión de suelo expresivo de los precios máximos que prevé pagar por la adquisición o expropiación de suelo para su incorporación al Patrimonio Público de Suelo. Dichos valores se calcularán de conformidad con el régimen general aplicable, previo informe de la Administración competente en materia tributaria. Si ésta informara de la existencia de una ponencia de valores vigente y aplicable a los efectos de la gestión y valoración urbanística, no procederá aprobar el referido cuadro, pudiendo el Municipio acordar la utilización de la ponencia con los fines expresados.

   Los valores se revisarán de inmediato para adaptarlos a las resoluciones administrativas o judiciales que determinen justiprecios expropiatorios. La vigencia máxima e improrrogable del cuadro será de tres años.

   El pago por el aprovechamiento excedente deberá ser previo o simultáneo a la obtención de la licencia de obras.

   La adquisición en metálico de aprovechamiento objetivo tendrá carácter subsidiario respecto de lo regulado para las transferencias o para las reservas de aprovechamiento.

3. En suelo urbano y suelo rústico sometidos a actuación de transformación urbanística la Administración actuante podrá transmitir directamente y por precio a satisfacer en metálico, el aprovechamiento que le corresponda en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los poderes públicos, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en los artículos 53, 55 y 57 del presente Reglamento.

4. Las compensaciones monetarias sustitutivas deberán ser aprobadas por el Municipio o la Administración actuante, se inscribirá en el registro municipal de aprovechamientos y se hará constar en el Registro de la Propiedad en los términos dispuestos por la legislación hipotecaria

Artículo 179. *Registro municipal de aprovechamientos*

1. Los Municipios inscribirán en el registro municipal de aprovechamientos al menos los siguientes actos:
   a) Los acuerdos de cesión o distribución de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre particulares.
   b) Los acuerdos de transferencia de aprovechamientos urbanísticos que, por cualquier título, hayan sido celebrados entre la Administración actuante y los particulares.
   c) Los acuerdos de aprobación de las reservas de aprovechamiento, así como su posterior materialización o compensación sustitutiva, en su caso.
   d) Los acuerdos de aprobación de instrumentos de ejecución que adjudiquen al Municipio o transmitan excesos de aprovechamiento.
   e) Los acuerdos de compensación monetaria sustitutoria.
2. Para la inscripción en el registro municipal de aprovechamientos será preciso acreditar la titularidad de la parcela o parcelas a que la transferencia se refiera, exigiéndose, en caso de existencia de cargas, la conformidad de aquellos a cuyo favor figure la citada carga.

CAPÍTULO III

La ejecución mediante gestión indirecta

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 180. *Agente urbanizador.*

1. Para el desarrollo de la actividad de ejecución urbanística se podrán emplear las modalidades de gestión indirecta por la persona física o jurídica, pública o privada propietaria o no de suelo, legitimada por la Administración actuante para asumir a su riesgo y ventura la responsabilidad de la ejecución, al ser seleccionada por la Administración como agente urbanizador en pública concurrencia según lo dispuesto en la Ley y el presente Reglamento y, supletoriamente, por lo previsto en la legislación de contratos del sector público, aportando su actividad empresarial de promoción urbanística.

   En todo caso, y sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, las personas propietarias interesadas podrán participar en la ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística, en los supuestos y conforme a lo establecido en la Ley y este Reglamento.
2. Podrá coadyuvar con el agente urbanizador, sin que en ningún caso lo exima de la responsabilidad asumida con la Administración actuante en la ejecución, una empresa urbanizadora que asuma la financiación de la actuación.
3. Cuando el agente urbanizador reúna los requisitos de capacidad para la ejecución por él mismo de las obras de urbanización y dichos requisitos y condiciones se hubieran recogido en el procedimiento para su selección, no será precisa la convocatoria de una nueva licitación pública para la ejecución de las obras.
4. El agente urbanizador podrá recabar el auxilio del municipio para recaudar las cuotas de urbanización por la vía de apremio, según el caso.
5. El procedimiento para la selección de agente urbanizador se podrá iniciar a iniciativa de la Administración o de persona interesada en asumir la ejecución, con arreglo a las condiciones generales desarrolladas en el presente Capítulo y restantes particularidades del Reglamento.

SECCIÓN 2.ª PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DEL AGENTE URBANIZADOR

Artículo 181. *Inicio del procedimiento de concesión a iniciativa de la Administración actuante.*

1. La selección del agente urbanizador para la concesión de la gestión indirecta ha de realizarse mediante procedimiento de pública concurrencia.
2. Los pliegos de condiciones que licite la Administración actuante para la selección del agente urbanizador se ajustarán al contenido recogido en el artículo siguiente y a las bases de ejecución que deriven de los instrumentos de ordenación.
3. Con el acuerdo de aprobación de los pliegos para la selección del agente urbanizador se dará inicio al procedimiento concesión de la gestión indirecta.

Artículo 182. *Contenido de los pliegos para la selección de agente urbanizador.*

Los pliegos de condiciones que licite la Administración actuante para la selección del agente urbanizador se ajustarán a las bases de ejecución que deriven de los instrumentos de ordenación y al contenido recogido en los siguientes apartados:

1. Valoración de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución o ámbito de actuación, o en su caso de las fincas, parcelas o solares, fijando un precio en función de los criterios establecidos en la legislación general aplicable y, en base a éste, la oferta de compra y pago del precio en dinero o en especie mediante la entrega de bienes de naturaleza urbanística, la permuta con parcelas edificables y también la integración en el proceso urbanizador mediante la aportación de suelo, dinero o ambas cosas, así como cualquier otro medio aceptado en derecho que, sin menoscabo del valor económico de los terrenos, redunde en el interés urbanístico general.
2. Documentación técnica relativa al proyecto de urbanización, con descripción de las obras de urbanización, o en su caso de edificación, rehabilitación, conservación o mejora, a realizar e indicación de los costes de ejecución estimados. Asimismo, precisarán la descripción y prescripciones técnicas de las infraestructuras que hayan de anticiparse para la funcionalidad de la actuación y que tengan un ámbito de servicio que exceda del propio de la actuación.
3. Fases y plazos en los que se compromete al desarrollo de los distintos trabajos que conlleve la actuación.
4. Acreditación de la solvencia económica del agente urbanizador y garantía económica para el desarrollo de los trabajos que no podrá ser inferior al siete por ciento de los gastos de urbanización.
5. Previsiones que se consideren puedan suponer una mejora para la estimación de la oferta propuesta, tales como aportaciones respecto a las previstas en la ordenación vigente relativas al patrimonio público de suelo, sistemas generales y locales, precio máximo de venta de solares o edificaciones, y otras concretas que beneficien a la colectividad.

   Los contenidos relativos a la oferta de compra, fases y plazos de los trabajos y otras previsiones se presentarán en plica cerrada para salvaguardar la concurrencia en igualdad de condiciones con las eventuales alternativas.
6. Documentación acreditativa del cumplimiento de los criterios de capacidad para contratar y de solvencia económica y financiera, técnica y profesional exigibles.

   Cuando se prevea la adjudicación al agente urbanizador de la ejecución material de las obras de urbanización, las bases señalarán los requisitos exigibles de entre los establecidos para el contratista del contrato de obra en la legislación de contratos del sector público, así como si, en caso contrario, resultan exigibles los correspondientes al contrato de gestión de servicios públicos; y, además, y en su caso, la necesidad de cumplir con los requisitos de publicidad que para el contrato de obras se regulan en dicha normativa.

7. Criterios objetivos de adjudicación de la concesión. Tales criterios serán especificados por orden decreciente de importancia e incluyendo su ponderación, debiendo incluirse entre los criterios de valoración, cuando menos, los siguientes:

a) Con respecto a la alternativa técnica:

(i) Mayor idoneidad del ámbito propuesto, en el caso de poder plantear variantes de la delimitación.

(ii) Mayor idoneidad de las soluciones propuestas para la integración en el entorno de la urbanización del ámbito correspondiente, de acuerdo con la ordenación detallada.

(iii) Mayor concreción e idoneidad técnica y económica de las calidades de obra para la ejecución y, en particular, las realizables con criterios de eficiencia ecológica que se determinen.

b) Con respecto a la proposición jurídico-económica:

(i) Plazos más breves para la ejecución de la actuación.

(ii) Menor o más proporcionado beneficio empresarial del urbanizador por la promoción y gestión de la actuación.

(iii) Menor importe de las cargas de urbanización a trasladar a las personas propietarias, sin mengua de la calidad, siempre que se justifiquen rigurosamente en aras de evitar bajas temerarias, debiendo haber configurado los Pliegos las bajas que tendrán esta consideración.

(iv) Mayor disponibilidad de suelo sobre el ámbito de la actuación, bien por ostentar la propiedad del mismo, bien por el apoyo expresado de las personas propietarias con los que se hayan alcanzado acuerdos o por contener más incentivos, garantías o posibilidades de colaboración de las personas propietarias afectadas por la actuación, para facilitar y asegurar su desarrollo.

(v) Mayor oferta a las personas propietarias de suelo en la elección por éstas de la modalidad de pago de las cargas de urbanización.

(vi) Menores plazos de edificación si se incluyera ésta, de solares destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen con protección pública que, en su caso, correspondan al agente urbanizador como retribución de su labor.

(vii) Mayor compromiso de vinculación a vivienda protegida de los solares que, en su caso, correspondan al urbanizador.

(viii) Mayores garantías de cumplimiento, tanto en cuantía como en inmediatez de su realización.

8. Garantías que en su caso deban aportarse, y momento en que deberán serlo, por quienes formulen alternativas, así como de la que debe constituirse regulada en este artículo.

9. Lugar de presentación de las proposiciones jurídico-económicas y propuestas de convenio.

Artículo 183. *Inicio del procedimiento de concesión a iniciativa de agente urbanizador.*

1. El procedimiento de concesión de la gestión indirecta a iniciativa de agente urbanizador se desarrollará respetando las reglas recogidas en los apartados siguientes.

2. Podrá ejercer la iniciativa, como agente urbanizador, cualquier persona física o jurídica que, interesada en asumir la responsabilidad de la ejecución en cualquier actuación en la que no se haya adoptado ya la iniciativa siempre que no haya perdido la condición de agente urbanizador en esta u otras actuaciones por causa de incumplimiento de los deberes urbanísticos. Una vez adoptada la iniciativa de la ejecución, y en todo caso en la ejecución de actuaciones edificatorias, podrá ejercerse la iniciativa por agente urbanizador instado la declaración del incumplimiento de los deberes urbanísticos.

3. La iniciativa para la adjudicación de la acción urbanizadora contendrá:

a) La valoración de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución, fijando un precio en función de los criterios establecidos en la legislación general aplicable y, en base a éste, la oferta de compra y pago

del precio en dinero o en especie mediante la entrega de bienes de naturaleza urbanística, la permuta con parcelas edificables y también la integración en el proceso urbanizador mediante la aportación de suelo, dinero o ambas cosas, así como cualquier otro medio aceptado en derecho que, sin menoscabo del valor económico de los terrenos, redunde en el interés urbanístico general.

b) Documentación técnica relativa al proyecto de urbanización, con descripción de las obras de urbanización, o en su caso de edificación, rehabilitación, conservación o mejora, a realizar e indicación de los costes de ejecución estimados de conformidad con lo dispuesto en este Reglamento.

c) Fases y plazos en los que se compromete al desarrollo de los distintos trabajos que conlleve la actuación.

d) Acreditación de la solvencia económica del agente urbanizador y garantía económica para el desarrollo de los trabajos que no podrá ser inferior al siete por ciento del costo de las obras de urbanización.

e) Previsiones que se consideren puedan suponer una mejora o aliciente para la estimación de la oferta propuesta, tales como aportaciones respecto a las previstas en la ordenación vigente relativas al patrimonio público de suelo, dotaciones, precio máximo de venta de solares o edificaciones, y otras concretas que beneficien a la colectividad.

4. Los contenidos de la iniciativa relativos a la oferta de compra, fases y plazos de los trabajos y otras previsiones se presentarán en plica cerrada para salvaguardar la concurrencia en igualdad de condiciones con las eventuales alternativas.

5. Sobre la aprobación municipal de los pliegos, la información pública y la presentación de alternativas se desarrollará conforme a los términos previstos en este Reglamento para la adjudicación de la concesión del sistema a iniciativa de la Administración. El Municipio deberá iniciar el procedimiento para la concesión de la gestión indirecta, con la aprobación de los pliegos referidos en el apartado 2 del artículo 181 en el plazo máximo de un mes desde la solicitud formulada por la persona interesada.

Artículo 184. *Información pública, audiencia y presentación de alternativas.*

1. Iniciado el procedimiento para la concesión de la gestión indirecta, de oficio o a iniciativa de persona interesada, se articulará la apertura de un trámite previo por plazo de un mes para la formulación de alternativas técnicas, que se anunciará mediante edicto publicado en el Boletín Oficial de la Provincia y en la sede electrónica de la Administración actuante.

2. De forma simultánea se procederá a la notificación individualizada a las personas titulares de bienes y derechos afectados por la actuación, considerando los datos catastrales y los que figuren en el Registro de la Propiedad según la certificación expedida a tal efecto en el seno del procedimiento.

3. La iniciación del expediente de concesión de la gestión indirecta se hará constar en el Registro de la propiedad en los términos establecidos en la legislación básica estatal. La Administración actuante de oficio o, en su caso, la persona que haya formulado la iniciativa y a su costa, deberán recabar del Registro de la Propiedad correspondiente, certificación de titularidad y cargas de todas las fincas incluidas en el ámbito de la actuación o unidad de ejecución, o en su caso de las fincas, parcelas o solares. En la solicitud se expresarán las parcelas, parte de las mismas y los aprovechamientos urbanísticos que resulten incluidos en el ámbito.

   El Registro de la Propiedad, al mismo tiempo que expida las certificaciones antedichas, extenderá al margen de cada finca nota expresiva del Organismo actuante y fecha de iniciación del expediente de adjudicación de la gestión indirecta en los términos y con la duración y efectos previstos en la legislación hipotecaria. La nota marginal expresada en el apartado anterior solamente producirá el efecto de que los interesados que hagan constar su derecho en el Registro con posterioridad a ella no tendrán que ser

citados preceptivamente en el expediente. No obstante, si se personaren en el mismo, seguirán con ellos las sucesivas actuaciones.

4. Podrá presentar oferta cualquier persona física o jurídica, interesada en asumir la gestión de la ejecución que no haya perdido la condición de agente urbanizador en otras actuaciones por causa de incumplimiento de los deberes urbanísticos.

5. Salvo que el procedimiento se haya determinado en sustitución del de compensación, los propietarios de terrenos incluidos en la unidad de ejecución que representen como mínimo el cincuenta por ciento de la superficie total de ésta tendrán derecho a la adjudicación siempre que su oferta mejore la más ventajosa de entre las presentadas, quedando obligados a constituirse en sociedad mercantil u otra entidad con personalidad jurídica en caso de resultar adjudicatarios.

   En la sociedad o en la agrupación a que se refiere el párrafo anterior podrán participar, junto con los propietarios, terceras personas que contribuyan a la financiación de las obras.

Artículo 185. *Adjudicación y formalización de la concesión.*

1. Con independencia del modo de iniciación del procedimiento de concesión de la gestión del sistema, ultimada la información pública y plazo de presentación de iniciativas o de ofertas presentadas la Administración procederá a la adjudicación, observando los siguientes criterios:

   a) Se preferirá la iniciativa de las ofertadas que, en coherencia con el entorno y ámbito donde se localice, origine mayor beneficio para la colectividad; proponga términos adecuadamente ventajosos para los propietarios afectados, estableciendo incentivos, garantías o posibilidades de colaboración con los mismos; proponga un ámbito de actuación más idóneo; contenga las obras de urbanización, o en su caso de edificación, rehabilitación, conservación o mejora, más convenientes, asumiendo las calidades y los costes de las obras más adecuados para su ejecución; así como la oferta que se obligue a plazos de desarrollo más breves y compromisos más rigurosos.

   b) La concesión podrá otorgarse conjuntamente a dos o más oferentes, previo acuerdo entre los mismos y aceptación por la Administración actuante de los contenidos de dicho acuerdo.

   c) La adjudicación se formalizará mediante la firma del correspondiente convenio urbanístico entre la Administración actuante y el agente urbanizador, sin necesidad de someter éste a información pública o trámite otro alguno.

      En dicho convenio se harán constar, al menos, como obligaciones esenciales, la de que la obra se ejecute con arreglo a las previsiones del proyecto que las contemple, las condiciones y los compromisos de gestión y los plazos para la ejecución de la urbanización, las garantías que el urbanizador presta para asegurar su cumplimiento y las penalizaciones a que se somete por incumplimiento. Asimismo, se fijarán los plazos preclusivos para presentar, en su caso, los documentos técnicos en función de las condiciones establecidas en la adjudicación, así como los documentos de proyecto de urbanización y de reparcelación para proceder a su tramitación.

      También se hará constar la retribución alzada y cerrada que percibirá el urbanizador por la asunción, a su riesgo y ventura, de las obligaciones a cuyo cumplimiento se obliga.

      No podrán introducirse en el convenio urbanístico determinaciones que no resulten de los acuerdos adoptados para la aprobación y adjudicación de la concesión.

   d) Con carácter previo a la suscripción del convenio la persona adjudicataria deberá haber aportado la garantía establecida en los pliegos.

2. La adjudicación de la concesión determinará el deber de presentar el proyecto de urbanización, o en su caso de edificación, rehabilitación, conservación o mejora, que asuma las condiciones de la adjudicación, así como la iniciación de la actividad de ejecución.

3. El concesionario, que tendrá en todo caso poder de disposición fiduciaria sobre los terrenos del ámbito, precisará autorización de la Administración actuante para poder proceder a la enajenación o la constitución de garantías reales.

4. La persona adjudicataria podrá renunciar a la adjudicación si ésta supone compromisos distintos de los que ella ofreció, si bien tal renuncia no cabrá siempre que las modificaciones se ajusten a lo ofrecido en más o menos un 5% de los costes de ejecución. La renuncia por otras causas, no justificadas, conllevará, en su caso, la pérdida de la garantía provisional que los pliegos hubieren podido establecer, pudiendo procederse a la selección de una nueva persona adjudicataria.

5. La adjudicación de la concesión no surtirá efecto alguno hasta que no se dé cumplimiento a lo dispuesto en este artículo. Si se desatendiere el emplazamiento para la entrega de la garantía y firma del convenio, el Municipio podrá dejar sin efecto la adjudicación y proceder a adjudicar a otra alternativa formulada en el procedimiento que reúna los requisitos o a la selección de una nueva persona adjudicataria, lo que conllevará, en su caso, la pérdida de la garantía provisional que los pliegos hubieren podido establecer.

Artículo 186. *Prerrogativas y facultades del agente urbanizador.*

1. El agente urbanizador puede ejercer las siguientes prerrogativas y facultades:

   a) Someter a tramitación y aprobación administrativa cuantos instrumentos sean precisos para la ejecución de la actuación y, entre ellos, proyectos de urbanización u otros proyectos técnicos, proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución o ámbito de actuación, así como a ser oído, antes de dicha aprobación.

   b) Oponerse a la parcelación y a la edificación en el ámbito de la actuación, hasta el pleno cumplimiento de las obligaciones asumidas. En todo caso, el otorgamiento de licencias para tales actos requerirá previa audiencia del agente urbanizador.

      No podrán otorgarse licencias de parcelación o edificación en las unidades de ejecución o ámbito de actuación hasta que haya ganado firmeza en vía administrativa la operación reparcelatoria y se cumplan las demás condiciones legales previstas para ello, debiendo la persona titular de la parcela haber contribuido proporcionadamente a las cargas de la actuación y haber quedado garantizada la urbanización con carácter simultáneo a su edificación.

   c) El agente urbanizador podrá optar por la retribución mediante la cesión de terrenos edificables cuando asuma el compromiso de promover, sobre los terrenos que reciba en pago de su retribución, viviendas sujetas a un régimen con protección pública u otros usos de interés social, siempre que estos destinos vengan impuestos por el instrumento de ordenación urbanística.

   d) Solicitar la ocupación de los terrenos sujetos a reparcelación y de los necesarios para desarrollar las infraestructuras de urbanización, en los términos previstos en la Ley y en el presente Reglamento.

   e) Ejecutar las obras de urbanización, o en su caso de edificación, rehabilitación, conservación o mejora, o proceder, cuando así se exija, a la contratación de las obras, en los términos establecidos en este Reglamento.

Artículo 187. *Participación y otros derechos de las personas propietarias.*

1. El derecho de las personas propietarias afectadas por la actuación urbanizadora se determinará en función de su aprovechamiento privativo, que será proporcional a la superficie de la finca de su propiedad incluida en el ámbito de la actuación.

2. Las personas propietarias tendrán derecho a recibir, tanto de la Administración actuante como del agente urbanizador, en todo momento, información debidamente documentada sobre los gastos de urbanización que hayan de asumir y a cooperar en la actuación, siempre que asuman las cargas y los riesgos de su desarrollo.

Podrán, asimismo y para la mejor ejecución de la actuación someter a consideración de la Administración actuante sugerencias y enmiendas para la elaboración, corrección o modificación de los proyectos y presupuestos siempre que las pongan también en conocimiento del agente urbanizador.

3. La persona propietaria que contribuya a las cargas de la urbanización podrá instar a la Administración actuante a que dirija y supervise la ejecución de la actuación en los términos previstos por la Ley y que exija al urbanizador que ejecute la actuación urbanizadora con la diligencia de un buen empresario.

SECCIÓN 3.ª LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS MEDIANTE GESTIÓN INDIRECTA

Artículo 188. *Contratación de las obras de urbanización.*

1. El agente urbanizador adjudicatario de la gestión del sistema de actuación, contratará la ejecución material de las obras de urbanización correspondientes, de acuerdo con las siguientes reglas:

   a) La contratación de las obras de urbanización podrá efectuarse de manera parcial, mediante su división en lotes, cuando circunstancias técnicas lo aconsejen, sin que quepa fraccionarlas con el sólo propósito de eludir los requisitos establecidos por la legislación de contratos del sector público.

   b) Cada contratación requerirá la elaboración de un pliego de condiciones en el que se precisen, como mínimo, las siguientes:

      1.º Presupuesto de Licitación de las obras de urbanización, que será, como máximo, el presupuesto de contrata establecido en el proyecto de urbanización aprobado. En el caso de que no se licite la totalidad de las obras, se aplicará un principio de proporcionalidad y la suma de las sucesivas licitaciones no podrán exceder esta cantidad.

      2.º Plazo para presentación de ofertas que, como mínimo, será de un mes a contar desde la última publicación del anuncio de la convocatoria e identificación del lugar en que deberán depositarse. Las ofertas se presentarán en sobre cerrado, selladas y firmadas en todas sus hojas por el contratista, de cuya entrega se facilitará justificante por el urbanizador. El contratista deberá depositar igualmente, en sobre cerrado, en el Registro municipal, copia de la hoja resumen del presupuesto debidamente sellada y firmada.

      3.º Características del contratista y, en concreto, las relativas a la capacidad de obrar y a la solvencia económica, financiera y técnica, así como a la no afectación por prohibición legal alguna para contratar con las Administraciones públicas.

      4.º Criterios ponderados que regularán la adjudicación.

   c) El pliego de condiciones deberá ser aprobado con carácter previo por la Administración actuante, que deberá resolver sobre él en el plazo de veinte días desde su presentación, entendiéndose automáticamente aprobado por el mero transcurso de dicho plazo sin notificación de resolución expresa alguna.

   d) El contrato deberá adjudicarse por procedimiento abierto, al que deberá admitirse a todo contratista que reúna las condiciones requeridas y cuya convocatoria se anunciará en la forma y con los requisitos establecidos en los Pliegos de adjudicación de la concesión y, en su defecto, para el contrato de obras públicas en la legislación de contratos del sector público.

   e) La selección del contratista por el urbanizador será comunicada a la Administración actuante a los efectos de su aprobación por ésta, que deberá otorgarla cuando el contratista y la proposición por éste formulada reúnan todos los requisitos legales, dentro de los veinte días siguientes a la comunicación recibida, transcurrido cuyo plazo se entenderá otorgada por silencio administrativo positivo.

   f) Las relaciones entre el urbanizador y el contratista se regirán, en todo lo relativo al cumplimiento y liquidación del contrato, por el Derecho privado.

2. Lo dispuesto anteriormente no será de aplicación cuando, reuniendo el agente urbanizador los requisitos determinantes de la capacidad económica y técnica para ello, establecidos en los pliegos, la ejecución directamente por la persona adjudicataria de las obras de urbanización hubiera formado parte del objeto del concurso conforme a determinación expresa de los referidos pliegos para la adjudicación de la concesión, en cuyo caso dicha ejecución se entenderá incluida entre las obligaciones a cumplir por el agente urbanizador en su condición de persona adjudicataria.

3. La Administración actuante podrá aprobar, mediante Resolución, un modelo de pliego de condiciones para la contratación por los agentes urbanizadores o, cuando proceda, un modelo de pliego de condiciones para la contratación de las obras de urbanización.

4. Aun cuando se siga el procedimiento de contratación regulado en este precepto, el responsable de la ejecución será en todo caso el agente urbanizador adjudicatario del mismo.

Artículo 189. *Acta de replanteo.*

1. El comienzo de las obras de urbanización requerirá el previo levantamiento del acta de replanteo de las obras, que deberá ser suscrita por la Administración actuante y el agente urbanizador, y entre éste y el contratista, en su caso. También será suscrita por los técnicos designados por el agente urbanizador para su supervisión.

   El replanteo consistirá en la comprobación de la realidad geométrica de la obra urbanizadora o de la parte de la misma que pretenda ejecutarse. Este acto no podrá tener lugar hasta que haya sido aprobado el proyecto de urbanización y contratadas las obras de urbanización. Tampoco podrá tener lugar antes de que haya sido publicada la aprobación o ratificación del proyecto de reparcelación, salvo que las obras a que se refiera se desarrollen en suelos cuya disponibilidad esté asegurada.

2. Si en los pliegos de adjudicación de la concesión por gestión indirecta no se fijase un plazo para el levantamiento del acta de replanteo, una vez contratadas las obras de urbanización, la Administración fijará el día, la hora y el lugar a los efectos de que tenga lugar el mismo, practicando oportunamente la debida notificación al agente urbanizador, que deberá, en su caso, dar conocimiento de su contenido al contratista, a las personas integrantes de la Dirección facultativa de las obras y, en su caso, a las responsables de la supervisión de las mismas impuestas en sus caso por las Administraciones sectoriales.

3. El levantamiento del acta de replanteo se pondrá en conocimiento de las Administraciones sectoriales que en sus informes así lo hubieren exigido o que, por razón de sus competencias, deban efectuar un seguimiento del desarrollo de las obras a que se refieran.

Artículo 190. *Relaciones entre el urbanizador y las personas propietarias. Formas de retribución.*

1. Salvo en el caso en que procede la expropiación forzosa con pago en metálico, los pliegos deberán regular las relaciones entre el agente urbanizador y las personas propietarias afectadas, en todo caso conforme a las siguientes reglas:

   a) El agente urbanizador deberá soportar la totalidad de los gastos derivados de la urbanización en la medida en que le sean compensados mediante retribución en metálico en terrenos edificables resultantes de la actuación urbanizadora. El convenio urbanístico a suscribir determinará el importe que el agente urbanizador deberá percibir como contraprestación de su labor, que constituirá el precio de adjudicación del contrato.

   b) Los pliegos deberán determinar el modo o modos en que deberá retribuirse la labor urbanizadora. Con carácter general la retribución del urbanizador se realizará en metálico, si bien podrá también determinarse su pago en terrenos edificables.

2. La publicación del acuerdo de adjudicación de la concesión al agente urbanizador determinará la necesidad de la ocupación a efectos de la expropiación forzosa de los bienes y derechos correspondientes, así como la incoación del expediente para la determinación del justiprecio.

SECCIÓN 3.ª TERMINACIÓN DE LA EJECUCIÓN

Artículo 191. *Causas de resolución de la adjudicación de la concesión.*

1. Son causas de resolución de la adjudicación de la concesión del sistema:

   a) La muerte del agente urbanizador persona física, salvo que la Administración actuante acuerde la continuación del contrato con sus sucesores previa solicitud de los mismos acreditando su condición; su incapacidad sobrevenida declarada judicialmente, salvo la continuación de la persona representante en nombre y por cuenta de aquél y la extinción de la personalidad jurídica de la sociedad adjudicataria mediante su disolución.

   b) Declaración de concurso o insolvencia en cualquier procedimiento.

   c) El mutuo acuerdo entre la Administración actuante y el agente urbanizador cuando no concurra causa de resolución imputable al contratista, siempre que razones de interés público hagan innecesaria o inconveniente la continuación del contrato.

   d) La demora en el cumplimiento del plazo total o de plazos parciales cuando, en este último caso, se aprecie imposibilidad de cumplimiento del plazo total justificando la conveniencia de evitar dilaciones innecesarias y perjudiciales para el interés público. Si el retraso no fuera imputable al agente urbanizador, la Administración actuante podrá conceder una prórroga por plazo igual al que se hubiere demorado el urbanizador por este motivo.

   e) Las variaciones en las previsiones de la actuación derivadas de decisiones públicas que alteren su desarrollo, cuando, por su importancia, afecten en más de un veinte por ciento el coste de las obligaciones asumidas por el agente urbanizador; salvo que, por el estado del desarrollo de la actuación, ello lesione los intereses públicos o que, para la mejor satisfacción de éstos, se alcance acuerdo entre las partes afectadas que permita culminar la urbanización de la unidad de actuación.

   f) El incumplimiento de cualesquiera otras obligaciones esenciales de los pliegos que rigieron la adjudicación y el convenio urbanístico suscrito.

   g) Aquellas que expresamente se hubieran establecido en el pliego que sirvió de base a la adjudicación.

2. El procedimiento de resolución de la adjudicación de la concesión se iniciará por el órgano de contratación de oficio o a instancia del agente urbanizador y durante su instrucción se requerirá el cumplimiento de los trámites que se dirán:

   a) Cuando el procedimiento se inicie de oficio se otorgará trámite de audiencia por plazo no inferior a diez días ni superior a quince al agente urbanizador y a quien le hubiera avalado o garantizado en caso de proponerse la incautación de la garantía. Igual plazo habrá de concederse a las personas propietarias y titulares de derechos reales de los terrenos comprendidos en la unidad de actuación.

   b) Informe de los servicios técnicos y jurídicos de la Administración actuante en el plazo máximo de quince días.

   c) Sólo en caso de oposición a la resolución, ya sea por el urbanizador o por quien hubiere constituido la garantía a su favor, manifestada en el trámite de audiencia, se requerirá dictamen del órgano consultivo de la comunidad autónoma. Este informe tendrá carácter preceptivo no vinculante.

3. El procedimiento finalizará mediante resolución de la Administración actuante que, en su caso, declarará la extinción de la concesión.

El procedimiento caducará si la Administración actuante no hubiere dictado y notificado la resolución expresa dentro del plazo previsto en la legislación de contratos del sector público para los expedientes de resolución contractual.

Artículo 192. *Compensación al agente urbanizador.*

El agente urbanizador adjudicatario de la concesión del tendrá derecho a que se les compense, en los términos previstos para el contrato de gestión de servicios públicos por la legislación de contratos del sector público y, en su caso, la de régimen local, por todos los daños y perjuicios que se le sigan como consecuencia de medidas unilaterales adoptadas por la Administración actuante y que dificulten, agraven o impidan el normal desarrollo de la gestión de la actuación.

CAPÍTULO IV

La ejecución de la urbanización

SECCIÓN 1.ª ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN

Subsección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 193. *Clases de obras de urbanización.*

1. Las actuaciones de urbanización tienen por objeto ejecutar la urbanización de:

   a) Las actuaciones para mejorar o completar la urbanización precisas, entre otros, en actuaciones de mejora urbana, actuaciones para recuperar la condición de solar por inadecuación sobrevenida de su urbanización o actuaciones para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano.

   b) La reforma o renovación de la urbanización en áreas de reforma interior.

   c) Las actuaciones de nueva urbanización.

   d) La ejecución de obras de urbanización de sistemas generales o locales no incluidos o adscritos a efectos de su ejecución material a actuaciones de transformación urbanística.

2. Para la ejecución de las obras de urbanización se precisará la aprobación o autorización de un proyecto de obras de urbanización. En función de la actuación de urbanización que se trate se llevarán a cabo mediante:

   a) Proyectos de urbanización, cuando tengan por objeto el diseño y desarrollo de la totalidad de las obras de urbanización precisas para la ejecución de actuaciones de nueva urbanización y de reforma o renovación de la urbanización en áreas de reforma interior. Su aprobación se llevará a cabo conforme a lo establecido en el artículo 197 de este Reglamento y a las particularidades que dispongan las Ordenanzas Municipales.

   b) Proyectos de obras ordinarias de urbanización, cuando tengan por objeto la reparación, sustitución, mantenimiento o la introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes, o la introducción aislada de un servicio, sin alterar el destino urbanístico del suelo. También podrán tener por objeto la terminación de algún servicio necesario para adquirir la condición de solar. Cuando se lleven a cabo en régimen de ejecución pública tendrán el carácter de obras publicas ordinarias.

   c) Obras de urbanización complementarias a la edificación. En suelo urbano no sometido a actuación de transformación o sometido a actuación de mejora urbana, cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas para su autorización podrá integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias.

d) Otras actuaciones urbanizadoras.

3. Las obras de urbanización de sistemas generales y locales se llevarán a cabo mediante proyecto de urbanización cuando se trate de nueva urbanización, reforma o renovación de la urbanización. En los restantes casos mediante proyectos de obras ordinarias de urbanización.

   Excepcionalmente, con la debida justificación del Ayuntamiento y conforme a las reglas establecidas en el artículo 198 del presente Reglamento, podrán aprobarse con carácter anterior a la aprobación del proyecto de urbanización del ámbito, proyectos de obras ordinarias que abarquen parte del ámbito del proyecto de urbanización y que tengan por objeto la urbanización de parcelas destinadas a sistemas generales o locales de actuaciones de transformación urbanísticas.

4. Los proyectos para la ejecución de las medidas de adecuación ambiental y territorial de edificaciones irregulares y las obras previstas en los ámbitos de hábitat rural diseminado, si bien no tendrán la consideración de actuación de urbanización, podrán autorizarse mediante los procedimientos previstos en el apartado dos anterior, con los límites y efectos de su régimen aplicable, y conforme establezcan respectivamente el Plan Especial de adecuación ambiental y territorial de edificaciones irregulares y el Plan Especial que regule el hábitat rural diseminado.

Artículo 194. *Gastos de urbanización.*

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

   a) El coste de las obras de urbanización que comprende del coste de la ejecución material de las obras de urbanización, además de los gastos generales y beneficio industrial de la empresa urbanizadora. La ejecución material de las obras incluiría:

      1.º Obras de vialidad, en las que se comprenden las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas y aparcamientos; construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.

      2.º Obras de saneamiento, que incluyen las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que corresponda al ámbito de ejecución.

      3.º Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias y las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público; los de telefonía y telecomunicaciones; y la canalización e instalación de las redes de gas y de los demás servicios exigidos en cada caso por los instrumentos de ordenación u ordenanzas municipales.

      4.º Obras para el desarrollo de sistemas urbanos de autoconsumo y la utilización de tecnologías de gestión inteligente que optimicen el funcionamiento y usos de los recursos de acuerdo con la normativa de aplicación.

      5.º Las infraestructuras de transporte público que se requieran, en el caso de las actuaciones no colindantes al suelo urbano existente, para una movilidad sostenible.

      6.º Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.

      7.º Cuando así se prevea expresamente en el instrumento de ordenación a ejecutar o en el sistema de actuación aplicado al efecto, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de ejecución o ámbito de actuación que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad o ámbito a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas; todo ello cuando así proceda conforme al régimen

de las distintas clases del suelo. Así, como las obras precisas para la conexión del sector con los sistemas generales de vías públicas y servicios urbanos existentes y previstos, o en su defecto con las redes municipales de vías públicas y servicios urbanos.

8.º Las de urbanización de los sistemas generales y cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos, cuando así se haya establecido en el instrumento de ordenación urbanística.

b) Gastos de gestión, incluyendo los siguientes:

1.º Gastos de honorarios profesionales, como el coste de elaboración de los instrumentos de ordenación que establezca la ordenación detallada y de ejecución de los mismos, los honorarios de la dirección técnica de las obras de urbanización y los originados, en general, por la gestión jurídica y técnica de la actuación.

Estos gastos también incluirán los que se puedan producir por levantamientos topográficos y planimetría digitalizada o instrumentos de evaluación ambiental.

2.º Gastos derivados de la tramitación administrativa de los instrumentos de ordenación y ejecución, incluyendo las publicaciones que sean de aplicación.

3.º Gastos derivados de las tasaciones y valoraciones preceptivas.

4.º Gastos derivados de actuaciones notariales y registrales.

5.º Gastos de constitución y gestión de las entidades urbanísticas colaboradoras.

c) Indemnizaciones que procedan en favor de las personas propietarias o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del instrumento de ordenación, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste. Así como, el coste de la demolición de los mismos.

También se incluirán las indemnizaciones por la extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento o de superficie incompatibles con el instrumento de ordenación.

d) Los gastos derivados de la garantía para la ejecución de las obras de urbanización prevista en el artículo 201 de este Reglamento.

e) Los costes que resulten imputables para dar cumplimiento a los derechos de realojo y retorno legalmente preceptivos.

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

2. Corresponde igualmente a la propiedad del suelo, en caso de aplicación del sistema de actuación por compensación, los gastos relativos al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el apartado anterior hasta la recepción de la urbanización por el municipio.

3. Los gastos de gestión del sistema de actuación no podrán exceder el diez por ciento del total de los gastos de urbanización.

4. Las personas propietarias o responsables de la ejecución de la urbanización tendrán derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios técnicos con cargo a las empresas suministradoras, y en concreto de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y telecomunicaciones, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por la actuación.

La determinación de los gastos a reintegrar se podrá reflejar en la cuenta de liquidación provisional y se repercutirá la cuota correspondiente a las empresas suministradoras de los servicios que sea exigible conforme a su legislación específica una vez ejecutadas las obras de urbanización. Cuando no sea preciso instrumento de ejecución que recoja la cuenta de liquidación provisional, o no se haya previsto

en ésta, los referidos gastos de instalación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante. Su cobro, en caso de impago, podrá realizarse por la vía de apremio, de acuerdo con el procedimiento legalmente previsto.

Las personas propietarias o responsables de la ejecución de la urbanización también tendrán derecho al resarcimiento, una vez cedidas las redes de suministros a la empresa suministradora, si en el futuro fueran utilizadas para atender solicitudes de conexión de terceros usuarios ajenos a la actuación de transformación o actuación urbanística en los términos previstos en la correspondiente reglamentación. A tales efectos tendrán derecho a ser informados por parte de la empresa suministradora de las conexiones que se vayan a autorizar.

Podrán suscribirse convenios entre las personas propietarias o responsables de la ejecución de la urbanización y las empresas suministradoras en los que se establezcan los términos en los que se llevarán a cabo el reintegro de los gastos que correspondan. Dichos convenios deberán ser aprobados por la Administración actuante, y en defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente.

Artículo 195. *Derechos de realojo y retorno*

En la ejecución de las actuaciones de transformación y actuaciones urbanísticas que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, se deberán garantizar sus derechos de realojo y retorno conforme a la legislación del Estado y complementariamente a las siguientes reglas:

a) En actuaciones de expropiación, la obligación de hacer efectivos los derechos de realojo y retorno corresponde a la administración expropiante, o en su caso al beneficiario de la expropiación.

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

   1.º Al urbanizador, respecto de los ocupantes en régimen de propiedad.

   2.º Al propietario, respecto de los ocupantes en régimen de arrendamiento.

c) Los potenciales beneficiarios de los derechos regulados en este artículo deben acreditar que ya tenían la condición de ocupantes legales antes de la aprobación del instrumento de ejecución urbanística, o cuando el mismo no sea exigible, del instrumento de ordenación que establezca la ordenación detallada de los terrenos.

d) En todos los supuestos previstos en este artículo, los beneficiarios pueden aceptar la sustitución del realojo o del retorno por una indemnización en efectivo.

Subsección 2.ª El proyecto de urbanización

Artículo 196. *Proyecto de urbanización. Contenido y documentación.*

1. El proyecto de urbanización es un proyecto técnico de obras que tiene por finalidad llevar a la práctica las actuaciones de reforma interior o de nueva urbanización, así como las actuaciones para mejorar o completar la urbanización, en su caso, materializando las previsiones y determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística, sin que pueda contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del instrumento de ordenación que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras, y deberán ajustarse a las determinaciones establecidas en las normas de urbanización contenidas en los instrumentos de ordenación u ordenanzas municipales.

2. El proyecto de urbanización podrá delimitar y modificar las fases establecidas en los instrumentos de ordenación para la recepción parcial de la urbanización, sin perjuicio de la posibilidad de efectuar dichas operaciones a través del procedimiento previsto para la delimitación de las unidades de ejecución. Las fases definidas constituirán unidades funcionales autónomas de forma que doten de todos los servicios a parcelas concretas, y en todo caso a las cesiones contempladas en la Ley garantizando su distribución equilibrada entre fases.

3. El proyecto de urbanización definirá los contenidos técnicos de las obras de vialidad, accesibilidad, de infraestructuras de agua, saneamiento, energía y telecomunicaciones y las necesarias para el funcionamiento de los servicios públicos, así como el ajardinamiento, arbolado y amueblamiento urbano, y en general las descritas en el artículo 194 del presente Reglamento. El proyecto garantizará la sostenibilidad energética de la actuación fomentando el desarrollo de sistemas urbanos de autoconsumo y procurará la utilización de tecnologías de gestión inteligente que optimicen el funcionamiento y usos de los recursos.

4. El proyecto de urbanización definirá, en base a las fases de urbanización establecidas, los servicios urbanísticos que tengan que ponerse en servicio para que puedan ser utilizados los terrenos que se urbanicen sucesivamente.

5. Las empresas suministradoras y distribuidoras de los servicios prestarán su colaboración en orden a garantizar la redacción del proyecto y su ejecución.

6. La documentación de los proyectos de urbanización integrará una memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras; planos que definan los contenidos técnicos de las obras sobre una base cartográfica idónea, con la precisión, escala y referenciación adecuadas para su correcta interpretación; mediciones; cuadro de precios; presupuesto; pliego de condiciones de las obras y servicios; y estudios de seguridad y calidad que procedan. Contendrán, igualmente, las determinaciones necesarias para dar cumplimiento a las normativas técnicas sectoriales y de accesibilidad universal.

7. Si se hubieran definido distintas fases de urbanización, el proyecto de urbanización definirá las soluciones provisionales que garanticen la funcionalidad y definitivas que permitan la puesta en servicio sucesiva de cada fase, además de la definitiva. También habrá de identificar para cada parcela resultante la fase concreta cuya ejecución le permitiría alcanzar la condición de solar.

8. Los Ayuntamientos, en el ejercicio de sus competencias y mediante Ordenanza Municipal, podrán determinar cualquier otra documentación que deba acompañar a las solicitudes de aprobación de los proyectos de urbanización, así como contenido de los proyectos técnicos. También podrán aprobar modelos normalizados de solicitud para facilitar a los interesados la aportación de los datos y la documentación requerida. Se procurará igualmente su puesta a disposición a través de las tecnologías de la sociedad de la información.

Artículo 197. *Procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización.*

1. Los proyectos de urbanización se aprobarán por el municipio conforme a lo establecido en este Reglamento y a las particularidades que dispongan las Ordenanzas Municipales, previo informe de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo.

2. En la fase de redacción del proyecto de urbanización se podrá solicitar información a las compañías suministradoras de los servicios, debiendo las mismas aportar cuantos datos resulten necesarios para la redacción del proyecto.

3. El procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización se iniciará mediante presentación de solicitud dirigida al Ayuntamiento acompañada de la documentación relacionada en el artículo anterior. Si la solicitud no reúne los requisitos exigidos, se requerirá al solicitante para que subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos en el plazo de diez días, con indicación de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que así lo declare.

4. Los servicios técnicos y jurídicos municipales, o en su defecto, los correspondientes de la Diputación Provincial, deberán emitir los correspondientes informes técnico y jurídico. Si del contenido de dichos informes resultasen deficiencias subsanables, se requerirá al solicitante por una sola vez, con indicación de las deficiencias detectadas, para que, en plazo no superior a un mes, pueda subsanarlas. Si en los plazos señalados no se hubieran subsanado las deficiencias, se procederá a la declaración de caducidad del procedimiento conforme a las normas reguladoras del procedimiento administrativo común.

5. Admitido a trámite el proyecto de urbanización por el órgano municipal competente requerirá trámite de información pública de forma simultánea a la notificación a las personas propietarias y demás interesados del ámbito por plazo mínimo de 20 días mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial de la provincia y en la sede electrónica de la Administración actuante.

   Durante la información pública se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos, o cuando el instrumento urbanístico hubiera expresado motivadamente esa condición. También se realizará consulta a las compañías suministradoras sobre la adecuación técnica del proyecto a las condiciones informadas y recogidas en el instrumento de ordenación.

6. Transcurrido un mes desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la Administración actuante sin que sea notificada la admisión a trámite del proyecto de urbanización o los informes técnico y jurídico solicitando la subsanación de deficiencias, la persona interesada podrá instar la información pública.

7. Cuando el proyecto de urbanización deba someterse a autorización ambiental unificada conforme a la legislación ambiental, el proyecto técnico admitido a trámite se acompañará a la solicitud de la autorización ambiental junto al estudio ambiental correspondiente y resto de documentación exigida. El acuerdo de admisión a trámite incluirá el informe de compatibilidad con el instrumento de ordenación urbanística requerido en el procedimiento de autorización ambiental y suspenderá el plazo máximo para la notificación de resolución del procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización.

   En este caso, los expedientes del proyecto de urbanización y del estudio ambiental se someterán a información pública de manera conjunta y coordinada por plazo no inferior al establecido en la normativa ambiental.

   Los trámites de consulta del procedimiento ambiental y de informes sectoriales al proyecto de urbanización previstos legalmente como preceptivos se llevarán a cabo de forma simultánea y coordinada.

8. El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa de aprobación del proyecto de urbanización será de tres meses desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la Administración actuante. El plazo se suspenderá en los casos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común, incluidos los siguientes:

   a) Plazos para la subsanación de deficiencias en la solicitud.

   b) Plazos para la concesión de autorizaciones o emisión de informes preceptivos conforme a la normativa urbanística o a la legislación sectorial.

   La falta de notificación de la resolución dentro del plazo indicado tendrá efecto estimatorio, salvo que se haya emitido algún informe vinculante en sentido desfavorable.

Subsección 3.ª Obras ordinarias de urbanización

Artículo 198. *Proyecto de obras ordinarias de urbanización*

1. Los Proyectos de obras ordinarias de urbanización, cuando tengan por objeto la reparación, sustitución, mantenimiento o la introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes, o la introducción aislada de un servicio, sin alterar el destino urbanístico del suelo. También podrán tener

por objeto la terminación de algún servicio necesario para adquirir la condición de solar. Cuando se lleven a cabo en régimen de ejecución pública tendrán el carácter de obras publicas ordinarias.

2. Será innecesaria la exposición al público previa a la aprobación administrativa de los proyectos de obras ordinarias de urbanización, y su autorización se llevará a cabo según lo previsto en el Capítulo II del Título VI del presente Reglamento.

3. En suelo sometido a actuación de transformación urbanística, excepcionalmente y con la debida justificación del ayuntamiento podrán aprobarse, con carácter previo a la aprobación del proyecto de urbanización del ámbito, proyectos de obras ordinarias que abarquen parte del ámbito global del proyecto de urbanización y que tengan por objeto la urbanización de parcelas destinadas a sistemas generales o locales. Se cumplirán las siguientes reglas:

   a) El ámbito o ámbitos a los que pueda afectar el referido proyecto de obras constituirán áreas funcionales directamente utilizables.

   b) El coste de la ejecución de las obras será asumido por la Administración Actuante y podrá ser considerado como un gasto de urbanización de la actuación de transformación urbanística.

Subsección 4.ª Obras de urbanización complementarias

Artículo 199. *Obras de urbanización complementarias a la edificación.*

En suelo urbano no sometido a actuación de transformación o sometido a actuación de mejora urbana, cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrá integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias. Se entenderán autorizadas con el otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística de edificación según lo previsto en el Capítulo II del Título VI del presente Reglamento.

SECCIÓN 2.ª EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 200. *Ejecución de la urbanización.*

1. La persona responsable de la ejecución de la urbanización puede:

   a) Disponer mediante enajenación o gravamen de los terrenos que se hayan reservado en los instrumentos de ejecución urbanística para financiar los gastos de urbanización, así como concertar créditos con garantía hipotecaria sobre las fincas afectadas por la actuación.

   b) Ejecutar materialmente las obras de urbanización por sus propios medios o contratar su ejecución por una empresa urbanizadora.

   c) Poner a disposición de la empresa urbanizadora los terrenos que sea necesario ocupar para ejecutar la urbanización, sin que dicha ocupación implique merma de los derechos de los propietarios.

2. No obstante, cuando así convenga a la funcionalidad o calidad de la urbanización, el Ayuntamiento puede acordar su ejecución total o parcial por sus propios medios o por los de otra Administración pública, mediante el procedimiento de obras públicas ordinarias regulado en la legislación sobre régimen local. En cualquier caso, dicha ejecución pública no exime a los propietarios de su obligación de costear los gastos de urbanización.

3. Para asegurar la correcta ejecución de las determinaciones del instrumento de ordenación, el Ayuntamiento ostenta la facultad de vigilar la ejecución de la urbanización y de ordenar la corrección de

deficiencias en lo ya ejecutado. El coste de las actuaciones necesarias para dichas correcciones tiene la consideración de gasto de urbanización.

Artículo 201. *Garantía de urbanización.*

1. La garantía de urbanización tiene por objeto asegurar ante el Ayuntamiento la total ejecución de una actuación, en especial cuando sea conveniente diferir algunas de las obras o se pongan en servicio fases de urbanización sin la recepción de la totalidad de las obras de urbanización de la unidad de ejecución o ámbito de actuación, respondiendo del cumplimiento de las obligaciones de la persona responsable de la ejecución de la urbanización.
2. La garantía de urbanización se rige por lo dispuesto con carácter general en los siguientes apartados, y de forma complementaria por lo dispuesto en materia de garantías en la legislación de contratos del sector público.
3. La garantía de urbanización se debe constituir por la persona responsable de la ejecución sobre el ámbito completo de la actuación urbanística que la justifique por importe no inferior al siete por ciento de los gastos de urbanización, y queda afectada a su ejecución. Cuando proceda la distribución de su coste entre los afectados, se devenga en proporción al aprovechamiento que les corresponda.

   En el caso de las garantías alternativas previstas en el artículo 168 del presente Reglamento por la puesta en servicio de fases de urbanización sin la recepción de la totalidad de las obras de urbanización de la unidad de ejecución o ámbito de actuación, la persona responsable de la ejecución podrá repercutir su coste entre los adjudicatarios de aprovechamiento de la correspondiente fase de urbanización que se devengará en proporción al aprovechamiento que les corresponda.
4. La garantía de urbanización debe constituirse en el momento del establecimiento del sistema, cuando proceda conforme a lo establecido en el Capítulo VI del presente Título, en el momento de constitución de la entidad de urbanización cuando proceda, o de la adjudicación de la gestión indirecta conforme a lo establecido en el Capítulo III del presente Título. En los restantes casos que proceda su constitución deberá estar constituida con carácter previo a la aprobación o autorización de las obras de urbanización.
5. La garantía de urbanización deberá constituirse mediante cualquiera de los mecanismos previstos en la legislación de contratos del sector público y será beneficiaria de la misma la Administración actuante.
6. La garantía no será devuelta o cancelada hasta que, producida la recepción de las obras, transcurriese un año de garantía de las obras. La devolución podrá llevarse a cabo por fases de urbanización de forma proporcional, con los mismos criterios y con independencia de las de las garantías alternativas previstas en el artículo 168 del presente Reglamento.
7. El incumplimiento por la persona responsable de la ejecución de las obligaciones de urbanización, incluso en el plazo de garantía, provocará la incautación por parte del municipio de la garantía prestada para satisfacer las responsabilidades derivadas de la ejecución de las obras de urbanización, sin perjuicio de la facultad que asiste al municipio de dirigirse contra dicha persona en caso de que la garantía no resultase suficiente para atender a las responsabilidades expuestas.

Artículo 202. *Pago en terrenos de las gastos de urbanización.*

1. El pago de los gastos de urbanización, o en su caso del canon de urbanización, puede satisfacerse de forma total o parcial mediante la cesión de terrenos edificables o de aprovechamiento, en ambos casos de valor equivalente, cuando así lo autoricen los instrumentos de ejecución urbanística aplicables o, en defecto de previsión expresa, cuando así se acuerde entre el Ayuntamiento y los afectados.

SECCIÓN 3.ª RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 203. *Procedimiento de recepción de las obras de urbanización.*

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

2. Podrán ser objeto de recepción parcial por fases de las obras de urbanización cuando se justifique su funcionalidad autónoma, según lo establecido en el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, en el proyecto de urbanización o por el procedimiento previsto para la delimitación de las unidades de ejecución.

3. Cuando la ejecución de la urbanización corresponda a la Administración y se lleve a cabo por sistema de gestión directa, la recepción por el Municipio se realizará conforme a la legislación de contratos del sector público. En los restantes casos la entrega de las obras de urbanización deberá realizarse por:

   a) La persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación

   b) La persona o entidad que materialmente las haya ejecutado, en otro caso.

4. A la solicitud de recepción de las obras se acompañará:

   a) la certificación expedida por la dirección facultativa de las obras que acredite su finalización y que se han ejecutado conforme al proyecto de urbanización o título administrativo habilitante.

   b) Actas de recepción de la obra realizada por el contratista de que se trate.

   c) Informe de las entidades prestadoras de servicios sobre la conformidad con el proyecto autorizado de las obras e instalaciones que deban ser objeto de cesión a las mismas.

5. Recibida la solicitud de recepción de las obras, el Municipio realizará las actuaciones de comprobación sobre las obras y emitirá los correspondientes informes, que deberá notificar a la persona solicitante. A la vista de los informes el Municipio procederá:

   a) En caso de conformidad con las obras ejecutadas designará una persona representante para que asista al acto de firma de la recepción de las obras mediante el levantamiento de acta de recepción de las obras, para lo cual fijará fecha citando al mismo a la persona solicitante que deberá acompañarse del facultativo encargado de la dirección de las obras.

   b) En caso de que existan deficiencias respecto del instrumento de ordenación urbanística correspondiente o del proyecto autorizado que legitime las obras, por defectos en las obras o por falta de conclusión, el Municipio detallará en el referido informe dichas deficiencias y requerirá a la persona solicitante su subsanación, otorgando de forma motivada un plazo al efecto, en su defecto se entenderá que el plazo es de seis meses. El plazo se computará a partir del día siguiente al de la notificación del requerimiento, transcurrido el cual sin que se hayan subsanado los defectos se entenderá desistida la solicitud de recepción de las obras de urbanización.

      Una vez atendido el requerimiento anterior, la persona solicitante lo comunicará al Municipio junto a certificación expedida por la dirección facultativa. El Municipio volverá a realizar las actuaciones de comprobación y emisión de los correspondientes informes procediendo conforme a lo previsto en este número.

6. Transcurrido el plazo de tres meses desde la solicitud de la recepción de las obras de urbanización en la forma establecida, sin que esta haya tenido lugar, se entenderá producida por ministerio de la ley, quedando relevada la persona solicitante de su deber de conservación. Este plazo podrá suspenderse o ampliarse conforme a la legislación básica estatal de procedimiento administrativo común. En todo caso, los requerimientos para la subsanación de deficiencias suspenderán el plazo máximo para la recepción de las obras de urbanización. El plazo se reanudará con la comunicación por la persona solicitante de la subsanación de las deficiencias, salvo que en las nuevas actuaciones de comprobación se detecten reiteradas las mismas deficiencias.

   También se entenderán recibidas, con plenos efectos, las obras de urbanización finalizadas y conformes con el proyecto aprobado, desde que queden abiertas al uso público con regulación del tráfico viario y

seguridad pública, o cuando así se derive del conjunto de otras actuaciones municipales en relación a la urbanización como puedan ser de índole fiscal o cobro de tasas por expedición de licencias de ocupación o utilización, se presten servicios municipales o se asuman labores de conservación.

Artículo 204. *Acta de recepción.*

1. Las recepciones se documentarán mediante el otorgamiento de acta de recepción de obras ejecutadas, la cual expresará el resultado de todas las actuaciones dirigidas a la comprobación de aquéllas.
2. Transcurrido el plazo en que debiera haberse producido la recepción de las obras de urbanización desde su solicitud en la forma establecida en el artículo anterior, el Municipio vendrá obligado a emitir certificación de la recepción de las obras de urbanización que producirá los mismos efectos que el otorgamiento del acta de recepción
3. En el caso en que la persona solicitante no asistiese a la recepción de las obras por causas que le sean imputables, el representante municipal le remitirá un ejemplar del acta levantada para que en el plazo de diez días formule las alegaciones que considere oportunas. En tal caso, la recepción de las obras sólo se entenderá definitiva en el momento en que se resuelvan las alegaciones eventualmente presentadas.

Artículo 205. *Efectos de la recepción de las obras de urbanización.*

1. La recepción de las obras de urbanización producirá todos sus efectos con el levantamiento de acta de recepción de las obras ejecutadas. La certificación administrativa del otorgamiento del acta de recepción se remitirá al Registro de la Propiedad a los efectos procedentes conforme a la legislación aplicable.
2. El deber de ejecutar la urbanización se considerará cumplido con la recepción por el Municipio de las obras previstas en el correspondiente proyecto de urbanización. La recepción, total o parcial, legitima la actividad de edificación y posibilitará la utilización u ocupación de las edificaciones cuya ejecución se hubiera autorizado en el ámbito o dentro de la correspondiente fase en caso de recepción parcial.
3. Una vez recibida la urbanización, cuando no deba materializarse previamente mediante proyecto de reparcelación, los terrenos destinados a viarios públicos, espacios libres públicos y demás usos y servicios públicos deben integrarse en el dominio público para su afección al uso común general o al servicio público. Se exceptúan de esta obligación las instalaciones y demás elementos necesarios para la prestación de servicios que conforme a la legislación sectorial deban ser cedidos a las entidades prestadoras de los mismos. Los servicios urbanos pueden discurrir sobre o bajo terrenos de titularidad privada, si se constituye una servidumbre que asegure su conservación, mantenimiento y ampliación.

   A tales efectos, al acta de recepción de las obras de urbanización se acompañará de la descripción de dimensiones debidamente georreferenciada y características de las obras ejecutadas que defina con detalle éstas tal y como se encuentren en el momento de la recepción.
4. Las obras de urbanización ejecutadas y recibidas por el Municipio en los términos establecidos en el presente Reglamento se someterán al plazo de garantía de un año a contar desde el día siguiente a la formalización del acta de recepción o desde el día siguiente a aquel en que se produzca la recepción tácita.

   Durante el referido plazo el urbanizador deberá subsanar las deficiencias derivadas de una incorrecta ejecución, previo requerimiento del Municipio. No responderá de los defectos que tuvieran su origen en una instrucción de la Administración.
5. Transcurrido el plazo de garantía sin deficiencias o con éstas subsanadas, el Municipio procederá a la devolución de la garantía constituida y se extingue la responsabilidad de la persona solicitante, sin perjuicio del régimen de responsabilidad por vicios ocultos previsto en el artículo siguiente.

6. La recepción y el vencimiento del plazo de garantías se entienden sin perjuicio de las acciones, incluso civiles, que asistan a la administración o a las personas administradas, por daños derivados de vicios ocultos.

SECCIÓN 4.ª CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 206. *Deber de conservación de las obras de urbanización.*

1. El deber de conservación de las obras de urbanización corresponde, hasta que tenga lugar su recepción municipal, a la persona o entidad responsable de la ejecución de la urbanización, teniendo los costes correspondientes la consideración de gastos de urbanización.
2. El deber de conservación, una vez producida la recepción municipal de las obras, corresponde al Ayuntamiento e incluye el mantenimiento del espacio público urbano y las infraestructuras y servicios técnicos correspondientes.
3. Las obras de urbanización, una vez recepcionadas, son bienes de titularidad municipal.
4. Excepcionalmente, la conservación de las obras de urbanización corresponderá a las personas propietarias de solares, agrupados legalmente en entidad urbanística de conservación y por el plazo establecido en su constitución, en los mismos términos dispuestos en los apartados anteriores, con independencia de que las obras sean o no de primera ejecución, en los siguientes supuestos:
   a) Cuando haya sido asumida voluntaria y motivadamente por tres cuartas partes de las personas propietarias del ámbito de actuación o unidad de ejecución en la que se hubieran ejecutado las obras, o de la unidad funcional continua que se delimite para la constitución de la entidad.
   b) Cuando los solares estén comprendidos en ámbitos de actuación o unidades de ejecución delimitadas justificadamente a este solo efecto.
   c) Cuando el instrumento de ordenación urbanística lo prevea por razones de sostenibilidad económica.
5. En los supuestos de las letras b) y c) anteriores, si las personas propietarias no se constituyen en entidad urbanística de conservación, la administración actuante conserva las obras de urbanización a su cargo, exigiéndoles las correspondientes cuotas de conservación. También se exigirá el pago de cuotas de conservación a las personas propietarias que no se hayan adherido en la entidad de conservación constituida.
6. La asunción de la conservación de las obras de urbanización por una entidad colaboradora requerirá la previa recepción Municipal de dichas obras. Finalizado el plazo establecido en la constitución de la entidad urbanística de conservación, el Municipio vendrá obligado a asumir la conservación de las obras de urbanización. A estos efectos se seguirá procedimiento análogo al establecido para la recepción de las obras de urbanización, el Municipio solo podrá requerir la subsanación de deficiencias derivadas de la conservación de las obras, y en ningún caso deficiencias en su ejecución.
7. La conservación y mantenimiento de los servicios urbanos corresponden a las entidades que los presten, salvo cuando su respectiva legislación sectorial disponga otro régimen o así sea acordado con la entidad urbanística de conservación.

Artículo 207. *Entidades urbanísticas de conservación de la urbanización.*

1. Las entidades urbanísticas de conservación son entes de Derecho Público y personalidad jurídica propia para el cumplimiento de sus fines urbanísticos. Asimismo, tienen la consideración de entidad urbanística colaboradora y están sujetas a la tutela del Ayuntamiento, pudiendo solicitar y obtener de este la aplicación del procedimiento de apremio para la exigencia de las cuotas de conservación que corresponda satisfacer a las personas propietarias.

Artículo 208. *Constitución de las entidades urbanísticas de conservación de la urbanización.*

1. La constitución de la entidad urbanística de conservación de la urbanización se llevará a cabo, una vez aprobados definitivamente los estatutos, por procedimiento análogo al previsto en el artículo227 de este Reglamento.

2. En caso de asunción voluntaria, la constitución de la entidad urbanística de conservación exige, previa o simultáneamente, el otorgamiento de un convenio con el Ayuntamiento.

   El convenio tiene que establecer las funciones de la entidad urbanística de conservación, el plazo de vigencia y las condiciones de entrega al Ayuntamiento, al vencimiento del plazo, de las obras, instalaciones y servicios, que han constituido el objeto de los deberes de conservación, además de los otros aspectos que se consideren adecuados.

   El convenio debe someterse a la publicidad que corresponde a los estatutos de la entidad urbanística de conservación proyectada, que podrán integrarse en la tramitación de aquel.

3. Las juntas de compensación, las entidades urbanísticas de cooperación o las entidades de urbanización se pueden transformar en entidad urbanística de conservación, con la tramitación previa de la adaptación de los estatutos, de acuerdo con lo establecido en sus estatutos o, en su defecto, por procedimiento análogo al previsto en el artículo 227 del presente reglamento, y la modificación, mediante un documento público, del acuerdo de constitución.

   Si los estatutos ya prevén la transformación de la entidad en otra de conservación, una vez recibidas las obras de urbanización por el Ayuntamiento, la transformación se produce automáticamente. A tal efecto, la administración actuante tiene que enviar una copia del acta de recepción de las obras y una certificación acreditativa del hecho que se han cumplido los requisitos de transformación previstos en los estatutos, si procede, al Registro de entidades urbanísticas colaboradoras para la inscripción de la transformación de la junta de compensación, la entidad urbanística de cooperación o la entidad de urbanización en entidad urbanística de conservación.

4. Los estatutos de la entidad urbanística de conservación tienen que contener las precisiones que prevé el artículo 226 de este Reglamento, con las peculiaridades necesarias atendido su objeto social y sus funciones. El alcance de los deberes de conservación lo determinan los instrumentos de ordenación, ordenanzas municipales o bien el convenio correspondiente.

Artículo 209. *Participación de las personas propietarias.*

Los propietarios de los solares y parcelas incluidos en el ámbito de conservación quedarán incorporados obligatoriamente a la entidad urbanística de conservación. La participación de los propietarios en los gastos de conservación se determinará:

a) Con arreglo a la que dispongan los estatutos de la entidad urbanística de conservación.

b) En su defecto, a tenor de la que les haya correspondido en el sistema de ejecución de la unidad de ejecución correspondiente.

c) En último término, conforme a la que les esté asignada en la comunidad de propietarios, si se ha constituido una en régimen de propiedad horizontal, u otra figura similar.

CAPÍTULO V

Tramitación coordinada de los instrumentos de ordenación urbanística y de las actuaciones de ejecución

Artículo 210. *Tramitación coordinada de los instrumentos de ordenación urbanística y de ejecución.*

1. Se permitirá la tramitación simultánea del instrumento de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación y de los instrumentos de ejecución.

   El proyecto de reparcelación podrá tramitarse y aprobarse conjunta y simultáneamente con el instrumento de ordenación urbanística detallada o con la delimitación unidad de ejecución o ámbito de actuación, sin perjuicio de que, en su caso, quede condicionado a la aprobación y entrada en vigor del instrumento de ordenación que establezca la ordenación detallada.

   Cuando el expediente de reparcelación se trámite conjunta y simultáneamente con el instrumento de ordenación urbanística detallada o con la delimitación unidad de ejecución o ámbito de actuación, se entenderá que comienza con el acuerdo de aprobación inicial de los mismos.

2. El instrumento de ordenación urbanística detallada o complementaria podrá integrar el correspondiente proyecto de urbanización, o puede remitir esta concreción al correspondiente proyecto o proyectos de urbanización a tramitar y aprobar como documentos independientes con arreglo a lo establecido en el artículo 197 del presente Reglamento. En el caso de constituir un documento independiente, los proyectos de urbanización se pueden tramitar simultáneamente con el instrumento de ordenación detallada o complementaria que desarrollan, su ejecutividad estará en todo caso supeditada a la entrada en vigor del instrumento de ordenación.

3. Cuando están sometidos a procedimiento de evaluación ambiental, a petición del promotor, y previa conformidad del órgano sustantivo, el órgano ambiental podrá acordar la tramitación simultánea del procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas y del de autorización ambiental unificada del proyecto de urbanización que lo ejecute, siempre que concurra en ambos procedimientos el mismo órgano ambiental. No obstante, no podrá emitirse resolución del procedimiento de autorización ambiental unificada del proyecto de urbanización, en su caso, hasta tanto no se hayan emitido el informe ambiental estratégico o la declaración ambiental estratégica del instrumento de ordenación respectivamente, a las que quedará supeditada la primera, y siempre que estas últimas no hayan perdido su vigencia.

Artículo 211. *Urbanización y edificación simultánea.*

1. La ejecución de las obras de urbanización será previa o simultánea a la edificación, en su caso, conforme a las fases de urbanización definidas, cuando el instrumento de ordenación urbanística prevea la nueva urbanización de terrenos o la reforma, renovación, mejora o rehabilitación de la urbanización existente, así como cuando los servicios con los que cuenten sean insuficientes o inadecuados.

2. No podrán concederse licencia municipal de obras, ni surtirán efectos las declaraciones responsables, sin la acreditación del cumplimiento de los siguientes requisitos para poder llevar a cabo la edificación de forma simultánea a la ejecución de las obras de urbanización:

   a) Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.

   b) Aprobación del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución o ámbito de actuación.

   c) La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptivo aportar certificación de obra ejecutada suscrita por la dirección facultativa de las mismas y la constitución de garantía por las obras pendientes de ejecutar.

   d) El estado real de las obras puede estar referido a una fase concreta de la urbanización cuando así se haya establecido.

e) Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización, que podrá ser de la fase según lo previsto en el artículo 203 del presente Reglamento, y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

f) No podrá concederse licencia municipal, ni causarán efectos las declaraciones responsables, de utilización u ocupación hasta que no estén recepcionadas las obras de urbanización de la fase correspondiente.

3. La persona promotora de las obras de edificación simultáneas a las de urbanización debe asegurar la finalización de las obras de urbanización pendientes de ejecución, necesarias para que los terrenos alcancen la condición de solar, mediante la constitución de una garantía a disposición de la Administración actuante por alguna de las formas admitidas en la legislación aplicable en la legislación de contratos del sector público. El Municipio procederá a su devolución con la recepción de las obras de urbanización que podrá ser de la fase a la que esté vinculada.

   La cuantía de la garantía, sobre la base de la certificación de obras emitida por la dirección facultativa, cubrirá el importe del coste de las obras de urbanización pendientes de ejecución en la unidad de ejecución o ámbito de actuación o, cuando están definidas conforme a lo previsto en el presente Reglamento, en la fase de urbanización en la que se encuentre la edificación.

4. La Administración actuante podrá ir liberando la garantía en proporción a lo ejecutado, conforme a certificación de obra emitida por la dirección facultativa, y en todo caso debe liberar la totalidad de la garantía constituida por la persona titular de la licencia urbanística que autorice las obras de edificación simultánea a la urbanización una vez recibida las obras de urbanización necesarias para que los terrenos afectados alcancen la condición de solar, sin necesidad de transcurrir el plazo de año de garantía de las obras. El incumplimiento de los plazos de ejecución de las obras de urbanización pendientes faculta a la administración actuante para ejecutar la garantía mencionada.

5. El incumplimiento por la persona responsable de la ejecución de las obligaciones de urbanización provocará la incautación por parte del municipio de la garantía prestada, sin perjuicio de la facultad que asiste al municipio de dirigirse contra dicha persona en caso de que la garantía no resultase suficiente para atender a las responsabilidades expuestas.

CAPÍTULO VI

La ejecución de las actuaciones sistemáticas

SECCIÓN 1.ª CRITERIOS GENERALES

Artículo 212. *Unidades de Ejecución.*

1. La ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística se realizará mediante la modalidad sistemática cuando se delimiten con tal fin unidades de ejecución. Las unidades de ejecución operan como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales, con autonomía técnica y económica, precisas para la ejecución del instrumento de ordenación urbanística, sin perjuicio de las precisas para las conexiones exteriores, así como para el cumplimiento de los deberes de cesión, urbanización y justa distribución equitativa de beneficios y cargas derivados de la ordenación.

2. Corresponde al instrumento de ordenación urbanística que establezca la ordenación detallada de los terrenos objeto de una actuación de transformación urbanística, la delimitación de la unidad o unidades de ejecución dentro de su ámbito y la elección del sistema de actuación de cada unidad. Salvo

determinación expresa del instrumento de ordenación, se entenderá que la delimitación de la actuación de transformación comporta la de unidades de ejecución coincidentes con los mismos.

3. La delimitación de las unidades de ejecución deberá asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, y permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística.

Artículo 213. *Requisitos y criterios para la delimitación de las unidades de ejecución.*

1. La delimitación de varias unidades de ejecución dentro de una actuación de transformación urbanística, ordenada por un único instrumento de ordenación urbanística detallada, se sujetará a los siguientes criterios:

   a) Para garantizar la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización la diferencia entre los aprovechamientos unitarios derivados de la ordenación entre cada una de las unidades de ejecución no podrá ser superior al quince por ciento.

   b) El porcentaje de gastos de urbanización de cada unidad de ejecución, respecto al total de la actuación, no podrá ser superior o inferior en un quince por ciento al porcentaje de aprovechamiento que represente cada unidad respecto del total.

   c) Todas las unidades deberán tener garantizada su viabilidad económica. No obstante, cuando la actividad de ejecución en determinadas unidades de ejecución no sea previsiblemente rentable, por resultar el coste de las cargas igual o mayor que el rendimiento del aprovechamiento lucrativo materializable en ellas, el Municipio podrá autorizar, sin modificar la ordenación urbanística de aplicación, una redistribución de la contribución de los propietarios a dichas cargas con otras unidades de ejecución del área de reparto.

   d) La distribución de los espacios libres y los equipamientos entre las distintas unidades de ejecución deberá estar proporcionada respecto a la superficie de la unidad de ejecución o el número de viviendas previsto en cada una de ellas. En las actuaciones de uso global residencial deberá asegurarse la previsión, al menos, del equipamiento docente necesario para satisfacer las demandas generadas.

2. En el suelo urbano y, excepcionalmente, en suelo rústico sometidos a actuación de transformación urbanística cuando así se justifique por las especiales características de la actividad de ejecución a desarrollar, las unidades de ejecución podrán ser discontinuas, siempre que cumplan el requisito mínimo de garantizar la equidistribución prevista.

3. En las actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico todos los terrenos deberán quedar incluidos dentro de unidades de ejecución salvo en su caso los terrenos destinados a sistemas generales cuando así se establezca en el instrumento de ordenación. La no inclusión de los sistemas generales en unidades de ejecución no impedirá su adscripción a estas a los efectos de la obtención del suelo con la materialización en ellas, en su caso, por las personas propietarias afectadas del aprovechamiento urbanístico a que tengan derecho y, cuando lo prevea el instrumento de ordenación urbanística, su ejecución material.

4. Excepcionalmente y cuando la adecuada resolución de los problemas que se planteen en el borde de los suelos urbano y rústico sometidos a actuación de transformación urbanística exija una gestión común de la actividad de ejecución, podrán delimitarse unidades de ejecución comprensivas de terrenos pertenecientes a ambas clases de suelo.

5. En el suelo urbano sometido a actuación de transformación urbanística, el objeto y los efectos de la delimitación de unidades de ejecución podrá circunscribirse a la fijación del ámbito al pago de cuotas de urbanización para la cobertura del coste de las infraestructuras, los servicios y los equipamientos previstos por el instrumento de ordenación. 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 214. *Procedimiento de delimitación de las unidades de ejecución.*

1. En ausencia de previsión en los instrumentos urbanísticos correspondientes, la delimitación de la unidad o unidades de ejecución y la elección del sistema de actuación de cada unidad, así como su modificación por redelimitación o división, se aprobará por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada.
2. A tal efecto será necesario aprobar un proyecto de delimitación de la unidad o unidades de ejecución que contenga los siguientes documentos:
   a) Memoria justificativa.
   b) Relación de personas propietarias e interesadas afectadas.
   c) Plano parcelario de información.
   d) Plano de la unidad o unidades de ejecución del área o sector según el instrumento de ordenación que haya establecido la ordenación detallada detallado aprobado definitivamente.
   e) Plano de la unidad o unidades de ejecución del área o sector redelimitados y de los restantes recogidos en el instrumento de ordenación que haya establecido la ordenación detallada aprobado definitivamente .
3. El proyecto será sometido a información pública y audiencia a las personas propietarias afectadas por plazo de veinte días, debiéndose publicar en el Boletín Oficial de la Provincia. Igual procedimiento se seguirá en caso de modificación o división de la delimitación de la unidad de ejecución o de cambio o sustitución del sistema de actuación.
4. La modificación de la delimitación de la unidad de ejecución, como consecuencia de la aceptación de alegaciones durante los trámites de información pública y audiencia previstos en el presente artículo, no dará lugar a la repetición de tales trámites cuando el incremento o la disminución de la superficie que suponga no exceda del diez por ciento de la inicialmente prevista. Cuando sobrepase tal límite habrá de darse trámite de audiencia exclusivamente a los propietarios afectados por la modificación.
5. El plazo máximo para resolver el procedimiento será de seis meses. La falta de notificación de la resolución expresa dentro del plazo máximo indicado tendrá efecto desestimatorio si el procedimiento se inicia a instancia de persona interesada y producirá su caducidad cuando se inicie de oficio.
6. En el supuesto que la redelimitación de la unidad de ejecución no exceda del 5% de la superficie del ámbito delimitado, el instrumento de ejecución podrá realizar reajustes puntuales, sin que ello se considere modificación de la misma. En este caso, al suelo excluido se le asignará la clasificación, categorización, calificación y aprovechamiento urbanístico medio, que ostente el suelo colindante.

Artículo 215. *Efectos de la inclusión de terrenos en unidad de ejecución.*

1. La delimitación de la unidad de ejecución implica la afectación de las fincas, parcelas o solares a la reparcelación en los términos del artículo 92.3 de la Ley y la prohibición, hasta la firmeza en vía administrativa de la aprobación del proyecto de reparcelación, de otorgamiento de licencias de parcelación y edificación. Esta prohibición podrá ser exceptuada respecto las operaciones dirigidas a facilitar la ejecución de los instrumentos de ordenación de acuerdo con las fases de urbanización que se hayan definido conforme a lo establecido en este Reglamento. Todo ello, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 84.2.c) de la Ley.

Artículo 216. *Elección del sistema de actuación.*

1. Para cada unidad de ejecución se determinará motivadamente el sistema de actuación, atendiendo a los principios recogidos en el artículo 4 de la Ley conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución, de entre los siguientes:

   a) Compensación.

   b) Expropiación.

   c) Cooperación.

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

3. La elección del sistema de actuación de cada unidad de ejecución corresponde al instrumento de ordenación urbanística que establezca la ordenación detallada de los terrenos objeto de una actuación de transformación urbanística. En ausencia de previsión en los instrumentos de ordenación correspondientes, la elección del sistema de actuación de cada unidad se llevará a cabo por el procedimiento previsto en el artículo 214 del presente Reglamento.

4. Efectuada la elección del sistema de actuación para el desarrollo de la actividad de ejecución urbanística, conforme al artículo 89 de la Ley, se podrán emplear las modalidades de gestión directa o indirecta. Para ello se atenderá a las prioridades y necesidades del desarrollo del proceso urbanizador, la capacidad de gestión y los medios económico-financieros y técnicos con que efectivamente cuente la Administración y la iniciativa privada interesada en asumir la actividad de ejecución o, en su caso, participar en ella.

Artículo 217. *Sustitución del sistema de actuación.*

1. La Administración actuante podrá acordar, de oficio o a instancia de interesado, el cambio o sustitución del sistema de actuación o el cambio de modalidad de gestión directa o indirecta en cualquier momento, de manera justificada.

2. La solicitud de sustitución de un sistema de actuación público por el sistema de compensación a instancia de persona interesada se llevará a cabo con arreglo a los mismos requisitos que los establecidos para la formalización de la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación, incluida la modalidad de gestión indirecta, y habrá de justificar el incumplimiento de los deberes u obligaciones legales inherentes al sistema de actuación.

3. La sustitución del sistema de actuación y, en su caso, declaración del incumplimiento de deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de actuación se llevará a cabo por el procedimiento previsto en el artículo 214 del presente Reglamento con audiencia, en su caso, a la persona o entidad responsable de la ejecución de la urbanización.

4. En los sistemas públicos gestionados en modalidad indirecta, el incumplimiento de los plazos previstos legitimará a la Administración actuante para la resolución del convenio regulador de la actuación urbanística.

5. La resolución del procedimiento de sustitución del sistema de actuación incoado a instancia de persona interesada, cuando no proceda la expropiación mediante gestión directa, conllevará el establecimiento del sistema de actuación por gestión directa o la iniciación del procedimiento para seleccionar al agente urbanizador.

6. Una vez establecido, la sustitución del sistema de compensación sólo podrá acordarse por incumplimiento de los plazos, según lo previsto en el artículo 213 del presente Reglamento, o justificarse en que las dificultades planteadas por los propietarios de la unidad de ejecución pudieran poner en peligro la ejecución de la actuación según lo previsto en los apartados anteriores.

SECCIÓN 2.ª EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN

Subsección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 218. *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. El sistema de compensación comporta la reparcelación, que puede ser forzosa, para la justa distribución de beneficios y cargas. Las personas propietarias deberán decidir entre:
   a) Participar en la gestión del sistema, en su caso adhiriéndose a la Junta de Compensación, optando entre abonar las cantidades que, por tal concepto, les sean giradas o aportar, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que debían serles adjudicadas.
   b) No participar en la gestión del sistema, renunciando en su caso a su derecho a integrarse en la Junta de Compensación, solicitando la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuvieran afectos a la gestión de la unidad de ejecución de que se trate.
3. Se seguirá el régimen de reparcelación forzosa respecto de las personas propietarias que no hayan efectuado opción alguna a la finalización del periodo de audiencia e información pública del acuerdo de aprobación inicial de los estatutos y bases de actuación, según corresponda tanto en la modalidad de junta de compensación como simplificada, las cuales compensarán los costes de urbanización imputables mediante cesión de parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes de valor equivalente.
4. El mismo régimen podrá seguirse respecto de las personas propietarias incorporadas que incumplan las obligaciones inherentes al sistema, salvo que se opte por la expropiación y sin perjuicio de la vía de apremio.

Artículo 219. *Modalidades del sistema de compensación.*

1. La actividad de ejecución mediante sistema de compensación se podrá llevar a acabo mediante gestión directa o indirecta prevista en el artículo 89 de la Ley.
2. La gestión directa del sistema de compensación se podrá llevar a cabo, siempre que no se hubiera ejercido la iniciativa para la adjudicación de la gestión indirecta conforme a lo establecido en el artículo 183 del presente Reglamento, mediante las siguientes modalidades:
   a) Actuando mediante modalidad suscrita por la totalidad de las personas propietarias.
   b) Por modalidad simplificada.
   c) Constituyéndose la Administración actuante y las personas responsables de la ejecución en Junta de Compensación, en los términos previstos en el artículo 103 de la Ley .
3. La modalidad de gestión indirecta del sistema de compensación se podrá llevar a cabo en cualquier momento, siempre que no se hubiera formalizado la iniciativa del sistema mediante gestión directa, mediante adjudicación por el procedimiento en pública concurrencia previsto en el Capítulo III del presente Título iniciado de oficio por la Administración actuante o a solicitud de persona interesada en asumir la responsabilidad de la ejecución del instrumento de ordenación como agente urbanizador.

Subsección 2.ª Modalidad suscrita por la totalidad de personas propietarias

Artículo 220. *Iniciativa y establecimiento del sistema.*

1. La iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación en modalidad suscrita por la totalidad de personas propietarias corresponderá a la persona propietaria única o la totalidad de las personas propietarias, iniciando el expediente de reparcelación y, en su caso, mediante el convenio urbanístico que determine las condiciones y los términos de la ejecución del instrumento de ordenación urbanística.

2. La iniciativa se formalizará presentando en el Ayuntamiento la siguiente documentación:

   a) Los compromisos de plazos de ejecución totales y parciales de las diferentes actividades de la actuación de transformación urbanística. Estos plazos no serán superiores a los previstos por el instrumento de ordenación o a los fijados por el municipio.

   b) La justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa.

   c) Cuando sea persona propietaria única una propuesta de proyecto de reparcelación y potestativamente una propuesta de proyecto de urbanización.

   d) Cuando no sea persona propietaria única, los compromisos de colaboración que, en su caso, hayan asumido los propietarios de suelo afectados por la actuación, aportando la propuesta de convenio urbanístico de ejecución, y potestativamente las propuestas de proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización.

   e) Garantía económica para asegurar la ejecución de la actuación de transformación urbanística prevista en el artículo 201 del presente Reglamento, que podrá constituirse en cualquier modalidad prevista en la legislación de contratos del sector público, por importe no inferior al siete por ciento de los gastos de urbanización.

3. Cuando no se cuente con ordenación detallada y siempre que, conforme a lo establecido en el artículo 90.3 de la Ley, se hubiera aprobado la propuesta de delimitación del ámbito de transformación urbanística y establecido las bases orientativas para la ejecución, la iniciativa habrá de acompañarse del instrumento de ordenación detallada preceptivo.

   Se permitirá la tramitación simultánea del instrumento de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación y de los instrumentos de ejecución, en los términos establecidos en el presente Reglamento.

4. En el plazo de un mes desde la presentación de la iniciativa, el Ayuntamiento, previos los informes técnico y jurídico precisos, adoptará cualquiera de los siguientes acuerdos:

   a) Desestimación de la iniciativa por causa justificada en ejercicio de la potestad de ordenación, o por no reunir la iniciativa la suficiente solvencia económica, financiera o técnica.

   b) Aprobación de la iniciativa, dando lugar a la adopción del establecimiento del sistema en el supuesto de iniciativa por propietario único, o con la totalidad de los propietarios.

5. El plazo máximo para aprobar la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación regulado en este artículo será de dos meses desde la presentación de la solicitud.

   El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, legitima al interesado o interesados para entenderla estimada por silencio administrativo.

6. El sistema de compensación quedará establecido con la aprobación de la iniciativa formulada por la persona propietaria única o con la suscripción de un convenio urbanístico con la totalidad de las personas propietarias.

7. El establecimiento del sistema de actuación por compensación determinará, con arreglo al artículo 92.3 de la Ley, la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema, con constancia en el

Registro de la Propiedad mediante nota marginal. Cuando la iniciativa para el establecimiento del sistema se haya formalizado acompañada de los instrumentos de ordenación y ejecución, con el establecimiento del sistema se entenderán iniciados los procedimientos de tramitación de dichos instrumentos.

Subsección 3.ª Modalidad básica o simplificada

Artículo 221. *Formalización de la iniciativa.*

1. Las personas propietarias que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución podrán solicitar a la Administración actuante la aprobación de la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación mediante procedimiento simplificado, sin necesidad de constituir Junta de Compensación.

   Para el cómputo de dicha mayoría se tendrán en cuenta las superficies de suelo exterior a la unidad de Ejecución cuyos propietarios deban hacer efectivo su derecho en ésta. Las Administraciones públicas en su eventual condición de titulares de bienes patrimoniales o demaniales incluidos en el ámbito de actuación, podrán también suscribir la iniciativa.

2. La iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación de compensación por el procedimiento simplificado deberá incluir las siguientes determinaciones:

   a) Un proyecto de bases de la actuación de transformación urbanística con el contenido recogido en el artículo siguiente.

   b) La justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa.

   c) Una propuesta de proyecto de reparcelación que, además de los requisitos y criterios establecidos en los artículos 92 y 93 de la Ley y los desarrollados en el presente Reglamento, cumpla los requisitos y los criterios adicionales establecidos en el proyecto de bases.

   d) Una propuesta de proyecto de urbanización conforme a lo dispuesto en el artículo 96 de la Ley y el artículo 196 del presente Reglamento.

   e) Garantía económica para asegurar la ejecución de la actuación de transformación urbanística prevista en el artículo 201 del presente Reglamento, que podrá constituirse en cualquier modalidad prevista en la legislación de contratos del sector público, por importe no inferior al siete por ciento de los gastos de urbanización.

Artículo 222. *Bases de actuación.*

1. El proyecto de bases de compensación en el sistema de compensación se constituye en un instrumento de gestión urbanística que regula básicamente los compromisos relativos a la urbanización de los propietarios que asumen la promoción de la actuación, las relaciones entre éstos y de éstos con la Administración urbanística actuante.

2. El proyecto de bases de la actuación de transformación urbanística se ajustará a los siguientes contenidos:

   a) Presupuesto de gastos totales de urbanización de la actuación de transformación urbanística.

   b) Los compromisos de plazos de ejecución totales y parciales de las diferentes actividades de la actuación de transformación urbanística. Estos plazos no serán superiores a los previstos por el instrumento de ordenación o a los fijados por el municipio.

   c) Valoración de la unidad de aprovechamiento.

d) La previsión de que las personas propietarias, hayan suscrito o no la iniciativa, podrán participar en la gestión de la actuación de transformación urbanística mediante la aportación de sus fincas originarias y con opción entre el abono en metálico de la parte de los costes de urbanización que les sean imputables y la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a dicha parte de los costes.

e) La previsión de que las personas propietarias que no deseen incorporarse a la gestión del sistema de actuación por compensación puedan solicitar la expropiación de sus terrenos, con indicación de quienes serían los beneficiarios de la expropiación forzosa.

f) La previsión de que las personas propietarias que no opten por alguna de las alternativas anteriores quedarán sujetas a reparcelación forzosa.

g) Oferta de adquisición del suelo de las personas propietarias de la unidad de ejecución que no hayan suscrito la iniciativa.

h) Oferta de compensación de los gastos de urbanización mediante cesión de terrenos edificables de valor equivalente, que se aplicará igualmente a las personas propietarias que puedan quedar sujetas a reparcelación forzosa.

i) Garantías ofrecidas a las personas propietarias que abonen los gastos de urbanización que les corresponda mediante la cesión de terrenos edificables.

j) Plazos y forma en la que deberán abonarse los gastos de urbanización.

k) Determinación de las personas propietarias que asumirán la representación del conjunto de propietarios de la unidad de ejecución para aquellas actuaciones que así lo requieran, forma en la que rendirán cuenta de su actuación al resto de personas propietarias y, en su caso, honorarios de gestión que percibirían por su actuación que, en ningún caso, podrán ser superiores al cinco por ciento de los costes de urbanización.

l) Periodicidad y forma en la que las personas propietarias que asuman la representación del conjunto de propietarios de la unidad de ejecución deberán informar al resto de personas interesadas de la ejecución de la actuación de transformación urbanística.

m) En su caso, propuesta de estatutos de la entidad urbanística de conservación.

Artículo 223. *Procedimiento para establecimiento del sistema.*

1. En el plazo de un mes desde la presentación de la iniciativa, el Ayuntamiento, previos los informes técnico y jurídico precisos, adoptará cualquiera de los siguientes acuerdos:

   a) Desestimación de la iniciativa por causa justificada en ejercicio de la potestad de ordenación, o por no reunir la iniciativa la suficiente solvencia económica, financiera o técnica.

   b) Aprobación inicial de las bases de actuación de transformación urbanística.

2. Con la aprobación inicial de las bases de actuación, se acordará someter a información pública y audiencia de las personas interesadas que no hayan suscrito la iniciativa, por plazo de un mes, la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación.

   Se considerarán, en todo caso, como personas interesadas las propietarias de los terrenos que conforman la unidad de ejecución, los titulares de sistemas generales que, en su caso, hayan de hacer efectivo su derecho en la unidad de ejecución y las titulares de derechos y cargas inscritos sobre dichas fincas.

3. El plazo máximo para aprobar la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación regulado en el presente artículo será de dos meses desde la presentación de la solicitud.

   El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, legitima al interesado o interesados para entenderla estimada por silencio administrativo.

4. El sistema de compensación quedará establecido con la aprobación de la iniciativa formulada, incluyendo la aprobación de las bases de actuación.

5. Se tramitarán simultáneamente de manera coordinada, los procedimientos de aprobación de los proyectos de reparcelación y de urbanización. A tales efectos se estará a las siguientes reglas:

   1.º En el plazo de un mes desde la presentación de la iniciativa, se emitirán los informes técnico y jurídicos previstos en los artículos 160 y 197 del presente Reglamento.

   2.º Los trámites de información pública y audiencia se efectuarán de manera simultánea con arreglo a lo previsto en el apartado 2 anterior.

   3.º Durante la información pública se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos al proyecto de urbanización, o cuando el instrumento urbanístico hubiera expresado motivadamente esa condición. También se realizará consulta a las compañías suministradoras sobre la adecuación técnica del proyecto a las condiciones informadas y recogidas en el instrumento de ordenación.

6. Podrá prescindirse del procedimiento de aprobación de bases si el Ayuntamiento previamente hubiera aprobado un modelo general municipal de bases y los propietarios que formulen la iniciativa hubieran consentido su aplicación. Dicho modelo general incorporará el contenido recogido en el artículo anterior. El consentimiento de los propietarios al modelo general deberá efectuarse en escritura pública o documento administrativo fehaciente

   Para la aprobación del modelo general municipal de bases, el Ayuntamiento lo someterá al trámite de información pública por el plazo de un mes mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la provincia y en la sede electrónica de la Administración actuante. Finalizado el trámite de información pública, el Ayuntamiento publicará el texto definitivo del modelo general en el Boletín Oficial de la provincia, lo que determinará su entrada en vigor.

Artículo 224. *Efectos del establecimiento del sistema de actuación por compensación mediante el procedimiento simplificado.*

1. El establecimiento del sistema de actuación por compensación mediante el procedimiento simplificado determinará la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes a dicho sistema con constancia en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

2. Si la Administración actuante emite informe favorable respecto de las determinaciones del proyecto de reparcelación, este se aprobará con la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación. En cualquier caso, aprobada la iniciativa para el establecimiento del sistema, los proyectos de reparcelación y urbanización continuarán su tramitación.

3. Las personas propietarias de la unidad de ejecución podrán solicitar al Ayuntamiento que dirija, inspeccione y controle la ejecución de la actuación de transformación urbanística y el cumplimiento de las bases de actuación.

4. Los propietarios que participen en la gestión de la actuación de transformación urbanística asumirán frente al Ayuntamiento la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación, y actuarán como fiduciarias con pleno poder dispositivo sobre las fincas originarias o iniciales.

5. En cualquier momento, las personas propietarias de la unidad de ejecución podrán constituirse en Junta de Compensación conforme a lo dispuesto en la Ley y el presente Reglamento para esa modalidad de establecimiento del sistema de compensación.

Subsección 4.ª Modalidad de junta de compensación.

Artículo 225. *Formalización de la iniciativa.*

1. Las personas propietarias que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución podrán solicitar a la Administración actuante la aprobación de la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación mediante la constitución de una Junta de Compensación.

2. La iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación deberá incluir las siguientes determinaciones:

   a) Un proyecto de bases y estatutos de la actuación de transformación urbanística con el contenido mínimo recogido en el artículo siguiente.

   b) La justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa.

   c) Garantía económica para asegurar la ejecución de la actuación de transformación urbanística prevista en el artículo 201 del presente Reglamento , que podrá constituirse en cualquier modalidad prevista en la legislación de contratos del sector público, por importe no inferior al siete por ciento de los gastos de urbanización.

3. Cuando no se cuente con ordenación pormenorizada y siempre que, conforme a lo establecido en el artículo 90.3 de la Ley, se hubiera aprobado la propuesta de delimitación del ámbito de transformación urbanística y establecido las bases orientativas para la ejecución, la iniciativa habrá de acompañarse del instrumento de ordenación detallada preceptivo.

   Se permitirá la tramitación simultánea del instrumento de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación y de los instrumentos de ejecución, en los términos establecidos en el presente Reglamento.

Artículo 226. *Estatutos y bases de actuación.*

El proyecto de estatutos y bases de la actuación de transformación urbanística con los siguientes contenidos:

a) Los compromisos de plazos de ejecución totales y parciales de las diferentes actividades de la actuación de transformación urbanística. Estos plazos no serán superiores a los previstos por el instrumento de ordenación o a los fijados por el municipio.

b) La previsión de incorporación de las personas propietarias, hayan suscrito o no la iniciativa, mediante la aportación de sus fincas originarias y con opción entre el abono en metálico de la parte de los costes de urbanización que les sean imputables y la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a dicha parte de los costes.

c) La previsión de que las personas propietarias que no deseen incorporarse a la gestión del sistema puedan solicitar la expropiación de sus terrenos.

d) La previsión de que las personas propietarias que no opten por alguna de las alternativas anteriores quedarán sujetas a reparcelación forzosa.

e) Oferta de adquisición del suelo de las personas propietarias que no hayan suscrito la iniciativa de los terrenos de su titularidad afectadas por la actuación.

f) Presupuesto estimado de gastos totales de urbanización y oferta de compensación de los costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables de valor equivalente, que se aplicará igualmente a las personas propietarias que puedan quedar sujetas a reparcelación forzosa.

g) Forma en la que ha de computarse la participación y representación de los miembros integrantes, personas propietarias o no, en la Junta de Compensación.

h) Normas sobre la disolución y liquidación de la entidad, estableciendo que la disolución se producirá por el cumplimiento de sus fines para los que fueron creadas, requiriendo acuerdo de la Administración urbanística actuante, sin que proceda la aprobación de la disolución de la entidad mientras no se verifique el cumplimiento de sus obligaciones.

i) En su caso, propuesta de estatutos de la entidad urbanística de conservación.

Artículo 227. *Procedimiento para establecimiento del sistema.*

1. En el plazo de un mes desde la presentación de la iniciativa, el Ayuntamiento, previos los informes técnico y jurídico precisos, adoptará cualquiera de los siguientes acuerdos:

   a) Desestimación de la iniciativa por causa justificada en ejercicio de la potestad de ordenación, o por no reunir la iniciativa la suficiente solvencia económica, financiera o técnica.

   b) Aprobación inicial de los estatutos y bases de la actuación de transformación urbanística.

2. Con la aprobación inicial de los estatutos y bases de actuación, se acordará someter a a información pública y audiencia de las personas interesadas que no hayan suscrito la iniciativa, por plazo de un mes, la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación.

   Se considerarán, en todo caso, como personas interesadas las propietarias de los terrenos que conforman la unidad de ejecución, los titulares de sistemas generales que, en su caso, hayan de hacer efectivo su derecho en la unidad de ejecución y las titulares de derechos y cargas inscritos sobre dichas fincas.

3. El plazo máximo para aprobar la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación regulado en el presente artículo, con la aprobación definitiva de los estatutos y bases de actuación, será de dos meses desde la presentación de la solicitud.

   El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, legitima al interesado o interesados para entenderla estimada por silencio administrativo.

4. El sistema de compensación quedará establecido con el otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación.

5. Podrá prescindirse del procedimiento de aprobación de bases y estatutos si el Ayuntamiento previamente hubiera aprobado un modelo general municipal de bases y estatutos, y los propietarios que formulen la iniciativa hubieran consentido su aplicación. Dicho modelo general incorporará el contenido recogido en el artículo anterior. El consentimiento de los propietarios al modelo general deberá efectuarse en escritura pública o documento administrativo fehaciente.

   Para la aprobación del modelo general municipal de bases y estatutos, el Ayuntamiento lo someterá al trámite de información pública por el plazo de un mes mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la provincia y en la sede electrónica de la Administración actuante. Finalizado el trámite de información pública, el Ayuntamiento publicará el texto definitivo del modelo general en el Boletín Oficial de la provincia, lo que determinará su entrada en vigor.

Artículo 228. *La Junta de Compensación.*

1. La Junta de Compensación es un ente corporativo de Derecho Público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar, desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, al que se refiere la Disposición Adicional Octava de la Ley, y la de la constitución de sus órganos directivos, que:

   a) Asume frente al Ayuntamiento la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación,

b) Actúa como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas originarias o iniciales de las personas propietarias.

c) Puede recabar el auxilio del municipio para recaudar de sus miembros las cuotas de urbanización por la vía de apremio.

2. La Junta de Compensación tiene la consideración de entidad urbanística colaboradora y de su máximo órgano de gobierno, la Asamblea General, formará parte un representante del Ayuntamiento que, en dicha condición, tendrá voz, pero no voto.

3. En cualquier momento podrá incorporarse a la Junta de Compensación una empresa urbanizadora que asuma la ejecución de las obras de urbanización. Si la incorporación tuviese lugar después de que ésta se hubiera constituido, se efectuará conforme a las previsiones de los estatutos, y si éstos no contuvieran determinación al respecto se precisará su modificación por el procedimiento seguido para la aprobación de los mismos.

4. Los acuerdos de la Junta de Compensación podrán ser recurridos, en todo caso, ante el Ayuntamiento, cuya resolución agotará la vía administrativa.

5. Los terrenos de aquellos propietarios que, al tiempo de la adquisición por la Junta de Compensación de personalidad jurídica, no se hallen adheridos al sistema de actuación mediante incorporación a aquella entidad, serán reparcelados forzosamente o, en su caso, expropiados a favor de la Junta de Compensación, que ostentará la condición de beneficiaria.

6. El incumplimiento por los miembros de la Junta de Compensación de sus deberes legales y demás obligaciones derivadas del sistema habilitará para:

a) Aplicar la reparcelación con carácter forzoso a los terrenos de dichos miembros, adjudicándoles los aprovechamientos y solares que procedan, una vez deducidos todos los gastos y cargas que les sean imputables.

b) Expropiar, en otro caso, sus derechos a favor de la entidad urbanística, que tendrá la condición de beneficiaria.

7. No podrá acordarse la disolución de la Junta de Compensación hasta que haya cumplido todos sus compromisos de ejecución urbanística. Sin perjuicio de lo anterior, las fincas de aquellas personas propietarias que hayan cumplido sus deberes urbanísticos, incluso de forma anticipada a la terminación de la totalidad de la urbanización, podrán quedar exoneradas de la afección urbanística, en los términos previstos en el artículo 92.6 de la Ley y el artículo 168 del presente Reglamento.

Artículo 229. *Criterios y requisitos específicos para la reparcelación.*

1. Serán de aplicación para la formulación de los proyectos de reparcelación las reglas, criterios y contenido para la reparcelación establecidas en la Sección 3ª del Capítulo II del presente Título y las particularidades detalladas en los siguientes puntos.

2. No se podrá aprobar el proyecto de reparcelación sin la previa expropiación de los terrenos y demás bienes afectados cuyos propietarios no se hubieran incorporado a la Junta de Compensación y hubieran manifestado expresamente su voluntad de que fueran expropiados sus derechos. La aprobación del proyecto de reparcelación no se podrá producir hasta tanto no se haya producido el pago o depósito de la valoración establecida.

3. El proyecto de reparcelación formulado por la Junta de compensación podrá reservar terrenos a favor de la misma para su enajenación con la finalidad de sufragar los gastos previstos de la urbanización.

Artículo 230. *Aprobación del proyecto de reparcelación por la Junta de Compensación.*

1. Salvo que haya sido aprobado con anterioridad, la Junta de Compensación deberá formular en el plazo de los seis meses siguientes a su constitución, con sujeción a las bases de actuación y los estatutos, y presentar para su aprobación un proyecto de reparcelación de los beneficios y las cargas derivados del instrumento de ordenación y su ejecución. El contenido, criterios y procedimiento de aprobación se realizará con arreglo a lo establecido en la Sección 3ª del capítulo II del presente Título y a las particularidades detalladas en los siguientes puntos.
2. La aprobación del proyecto de reparcelación en el seno de la Junta de Compensación requerirá el voto favorable de miembros que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución o de las cuotas de participación o representación.

   Cuando por cualquier causa y tras dos votaciones no pudiera alcanzarse la aprobación del proyecto de reparcelación en el seno de la Junta de Compensación, ésta, a iniciativa propia o de los propietarios que hubieran apoyado el proyecto formulado y, en todo caso, a requerimiento del municipio, deberá elevar a éste dicho proyecto para su examen y aprobación, con las modificaciones que, por razones de legalidad, fueran procedentes.
3. El proyecto se remitirá al Ayuntamiento con objeto de realizar los trámites de información pública y audiencia a las personas propietarias y demás personas interesadas previstos en el artículo 160 del presente Reglamento y a los meros efectos de su ratificación, que sólo podrá denegarse por razones de estricta legalidad.
4. Transcurrido el plazo establecido en el artículo 92.5 de la Ley desde la presentación del proyecto de reparcelación en el Ayuntamiento, sin que se haya notificado la adopción de acuerdo alguno, se entenderá, sin más trámite, otorgada la ratificación por silencio administrativo.
5. La Administración urbanística actuante, una vez ratificado expresa o por silencio administrativo el proyecto de reparcelación, procederá, en cualquier caso, a notificarlo a todos los afectados por la reparcelación y a publicar el correspondiente acuerdo en el Boletín oficial de la Provincia.
6. La ratificación expresa o presunta producirá, en todo caso, la transmisión al Ayuntamiento, por ministerio de la ley y libres de cargas y gravámenes, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.
7. Las transmisiones de terrenos que se realicen entre los miembros de la Junta de Compensación con ocasión del desarrollo del sistema de ejecución gozarán de las exenciones y, en su caso, bonificaciones fiscales previstas en la legislación aplicable.

Subsección 5.ª Sustitución del sistema de compensación.

Artículo 231. *Sustitución del sistema o modalidad de compensación por incumplimiento de los plazos.*

1. Mientras no esté establecido el sistema de compensación y siempre que no exista iniciativa para su establecimiento, la Administración actuante podrá sustituir de forma motivada, acreditado el incumplimiento de los plazos previstos para la ejecución en los instrumentos de ordenación urbanística por causa imputable a la propiedad, el sistema de compensación por un sistema público de actuación.
2. Establecido el sistema de compensación, el incumplimiento de los plazos previstos para la ejecución en los instrumentos de ordenación urbanística o en el procedimiento de establecimiento del sistema por causa imputable a los particulares que lo hayan establecido legitimará a la Administración actuante para su sustitución por modalidad de gestión indirecta o, en su caso, sustitución del agente urbanizador por otro agente urbanizador o por modalidad de gestión directa, o bien para su sustitución por un sistema público de actuación.
3. La sustitución del sistema de compensación en los supuestos recogidos en los apartados anteriores se acordará por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, con la tramitación del procedimiento recogido en el artículo siguiente dirigido a la declaración del incumplimiento.

4. Conforme a lo previsto en el artículo 100 de la Ley la sustitución del sistema de compensación también podrá acordarse justificadamente en que las dificultades planteadas por los propietarios de la unidad de ejecución pudieran poner en peligro la ejecución de la actuación. En tal caso, el procedimiento a seguir será el establecido en el artículo 217 del presente Reglamento.

Artículo 232. *Procedimiento para la declaración de incumplimiento de plazos.*

1. La solicitud de declaración de incumplimiento de plazos a instancia de persona interesada, cuando inste a la sustitución de la modalidad de ejecución o a la sustitución por otro agente urbanizador, se llevará a cabo con arreglo a los mismos requisitos que los establecidos para la formalización de la iniciativa para el establecimiento del sistema y habrá de justificar el incumplimiento de los deberes u obligaciones legales o voluntariamente asumidas.
2. El acuerdo de inicio del expediente de declaración de incumplimiento de plazos deberá contener al menos los siguientes datos:
   a) La existencia de incumplimiento de deberes u obligaciones legales o voluntariamente asumidas y su determinación y alcance.
   b) Determinación de los deberes u obligaciones legales incumplidos, así como de las obras de urbanización y edificación en su caso que resten por ejecutar.
   c) Cuantificación de los costes de las obras de urbanización y, edificación en su caso, pendiente de ejecutar y de las demás obligaciones que se declaren incumplidas.
   d) Modalidad de gestión del sistema o sistema de ejecución por el que se pretende sustituir.
   e) Condiciones y plazos para el cumplimiento de los deberes incumplidos.
   f) Los efectos que se podrían derivar de la declaración de incumplimiento. En caso de sustitución por el sistema de cooperación, la Administración actuante establecerá el modo en el que se efectuarán los pagos de los gastos de urbanización.
   g) Personas presuntamente responsables, a fin de que puedan personarse en el procedimiento y exponer sus alegaciones.
   h) El plazo de audiencia a los interesados.
3. El acuerdo de inicio será sometido a información pública y audiencia mediante notificación a las personas propietarias afectadas, así como a la persona adjudicataria o responsable de la ejecución, por plazo de veinte días, debiéndose publicar en el Boletín Oficial de la Provincia. Durante el periodo de audiencia e información pública se acreditarán los gastos de urbanización a los que se hubiera hecho frente.
4. Transcurrido el plazo de información pública y audiencia a los interesados y tras la emisión de los informes técnicos y jurídicos a la vista de las alegaciones presentadas, se procederá a dictar resolución definitiva del procedimiento de declaración de incumplimiento que deberá ser publicada en el Boletín Oficial de la Provincia, notificándose a los propietarios y a los responsables del incumplimiento. El citado acuerdo que deberá ser motivado contendrá como mínimo el siguiente contenido:
   a) La declaración expresa de los incumplimientos de los deberes u obligaciones legales que hayan sido acreditados en el expediente.
   b) Sustitución del sistema de ejecución privada incumplido por modalidad de gestión indirecta o en su caso sustitución de agente urbanizador o bien por un sistema de actuación público.
   c) Contenido y el alcance de los deberes y las restantes obligaciones pendientes de cumplimiento.
   d) Los instrumentos de ejecución cuya formulación tramitación sea aún necesaria para ultimar la actuación.

e) Las obras de urbanización y, en su caso, de edificación pendientes de ejecutar, el coste previsto de éstas y restantes gastos de urbanización.

f) El suelo edificable cuya enajenación, en su caso, resulta necesaria para sufragar los gastos de de urbanización.

g) Los plazos de ejecución.

5. El procedimiento podrá terminar también mediante convenio o acuerdo con los propietarios o personas responsables de la ejecución que deseen continuar incorporados al proceso urbanizador y edificatorio.

6. El plazo máximo para resolver y notificar la resolución del procedimiento de sustitución será de seis meses desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la Administración actuante, si se inicia a instancia de persona interesada, o desde la adopción del acuerdo de inicio cuando se adopte de oficio. La falta de notificación de la resolución expresa dentro del plazo máximo indicado tendrá efecto desestimatorio si el procedimiento se inicia a instancia de persona interesada y producirá su caducidad cuando se inicie de oficio, procediendo al archivo de las actuaciones.

Artículo 233. *Efectos de la declaración de incumplimiento de plazos.*

1. La resolución por la que se declare el incumplimiento de plazos, y si la opción elegida es la sustitución por modalidad de gestión indirecta o en su caso, sustitución del agente urbanizador, conllevará también la iniciación del procedimiento de adjudicación para seleccionar al agente urbanizador.

   Si la opción elegida es la sustitución por modalidad de gestión directa por incumplimiento del agente urbanizador, conllevará el establecimiento del sistema por la correspondiente modalidad de gestión directa.

2. Si la sustitución del sistema es por el sistema de cooperación la resolución por la que se acuerde la aplicación del sistema de cooperación habilitará a la Administración actuante para desarrollar las siguientes actividades:

   a) Proceder inmediatamente a la ocupación de los terrenos y demás bienes que deban ser objeto de cesión obligatoria y gratuita según el Plan, previa aprobación del proyecto de reparcelación.

   b) Localizar y ocupar los terrenos en los que se sitúe el aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria y gratuita.

   c) Formular y, en su caso, ejecutar el instrumento de ordenación urbanística para la total ejecución de la actuación urbanística.

   d) Formular y, si procede, ejecutar la reparcelación forzosa e imputar a la misma los gastos de urbanización.

SECCIÓN 3.ª EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN

Artículo 234. *Características del sistema de actuación por expropiación.*

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

2. En el sistema de actuación por expropiación se aplicarán las determinaciones de los artículos 120, 123 y 124 de la Ley y lo desarrollado en el presente Reglamento, 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.

Artículo 235. *Relación de propietarios y descripción de bienes y derechos.*

1. La ejecución del sistema de expropiación se iniciará con la aprobación de la relación de personas propietarias y descripción de bienes y derechos que se consideren de necesaria expropiación, con la resolución aprobatoria del expediente de tasación conjunta o, en su caso, con la adjudicación de la concesión al agente urbanizador. Será necesario obtener certificación registral acreditativa de quienes sean los propietarios y titulares de cargas sobre las fincas incluidas en la unidad de ejecución en los términos previstos en la legislación hipotecaria.

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 150 del presente Reglamento.

Artículo 236. *Formas de gestión del sistema de expropiación.*

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

2. La Administración actuante podrá optar en el sistema de actuación por expropiación entre:

   a) La gestión directa, pudiendo materializarse a través de cualquiera de las fórmulas previstas en el artículo 89.2 de la Ley o contratando la ejecución material de las obras a la empresa constructora seleccionada por los procedimientos previstos en la legislación de contratos del sector público.

   b) La gestión indirecta, en la que concede la actividad de ejecución al agente urbanizador mediante la convocatoria del correspondiente concurso, con arreglo a lo dispuesto en la Ley y en el presente Reglamento.

Artículo 237. *Carácter indelegable de las funciones de autoridad.*

1. Las funciones de autoridad que corresponden a la Administración actuante son indelegables. Si el agente urbanizador es una empresa o entidad pública sin potestad expropiatoria, dichas funciones corresponderán a su Administración tutelar.

2. El agente urbanizador sólo puede requerir al propietario el pago o entrega de bienes previa resolución administrativa correspondiente. Para compeler al cumplimiento forzoso de órdenes, es necesaria la mediación, intervención o presencia de los órganos públicos o funcionarios competentes y las garantías previstas en derecho, ello sin perjuicio de las relaciones voluntarias de derecho privado entre los afectados.

3. Las notificaciones del agente urbanizador, para emplazar al cumplimiento o ejercicio de deberes y acciones de derecho público, han de consignar el texto literal de la resolución administrativa que las ampara, con su fundamento legal, motivación, parte dispositiva y expresión de recursos.

SECCIÓN 4.ª EL SISTEMA DE COOPERACIÓN

Artículo 238. *Características del sistema de actuación por cooperación.*

1. En el sistema de actuación por cooperación:

   a) Las personas propietarias, en virtud de la ley:

      1.º Aportan la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

      2.º Soportan la ocupación de cualesquiera otros terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización y otorgan a la Administración actuante la disposición fiduciaria de estos.

3.º Abonan los gastos de urbanización que les correspondan, bien satisfaciendo en metálico las cantidades que por tal concepto les sean giradas, bien aportando con carácter forzoso, mediante reparcelación, la parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de los solares resultantes que corresponda.

b) La Administración actuante asume íntegramente la actividad de ejecución, pudiendo optar para su desarrollo entre:

1.º la gestión directa, pudiendo materializarse a través de cualquiera de las fórmulas previstas en el artículo 89.2 de la Ley o contratando la ejecución material de las obras a la empresa constructora seleccionada por los procedimientos previstos en la legislación de contratos del sector público.

2.º La gestión indirecta, en la que, en su caso, concede la actividad de ejecución mediante la convocatoria del correspondiente concurso con arreglo a lo previsto en el presente Reglamento.

2. El sistema de cooperación comporta su ejecución mediante la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución. A tal efecto, la Administración y los particulares afectados podrán establecer un convenio urbanístico en el que se fijen las bases del sistema, incluso en el supuesto de propietario único.

Artículo 239. *Entidad urbanística de cooperación.*

1. Las personas propietarias podrán participar en la gestión del sistema de actuación por cooperación, integrándose en la asociación administrativa que, con carácter consultivo, de auxilio y control meramente informativo, pueda constituirse como entidad urbanística colaboradora.

Artículo 240. *Pago de los gastos de urbanización por las personas propietarias.*

1. La Administración actuante regulará el procedimiento al que habrán de ajustarse las personas propietarias para abonar los gastos de urbanización que les correspondan, bien en metálico, bien en especie, mediante la aportación de la parte del aprovechamiento lucrativo, edificabilidad o solares resultantes de la actuación que correspondan con arreglo a las bases y criterios desarrollados en los artículos siguientes.

2. A tal efecto, en el acuerdo de aprobación del sistema de cooperación se requerirá a los propietarios interesados para que, en plazo de 15 días, opten expresamente por la forma en que abonarán los gastos. En caso de que las personas propietarias no opten por alguna de las modalidades de abono de los gastos de urbanización previstas en el punto anterior, se entenderá que optan por su abono en especie y quedarán vinculados al régimen de aportación forzosa mediante reparcelación. La misma regla se aplicará cuando se trate de propietario único.

3. Cuando el sistema de cooperación se imponga como sustitución del sistema de compensación por incumplimiento de plazos, se estará a lo establecido en el apartado 2.g) del artículo 232 del presente Reglamento.

4. Los gastos de gestión del sistema de actuación por cooperación no podrán exceder del diez por ciento de los gastos de urbanización previstos en el artículo 194 del presente Reglamento.

5. La Administración actuante podrá motivadamente, en la forma y con las excepciones recogidas en el artículo siguiente:

a) Exigir a las personas propietarias, incluso por la vía de apremio, el pago anticipado de los gastos de urbanización previstos para los seis meses siguientes.

b) Convenir con las personas propietarias un aplazamiento del pago de los gastos de urbanización, cuando las circunstancias así lo aconsejen y en las condiciones que se determinen, de acuerdo, en su caso, con el agente urbanizador o entidad que asuma la gestión indirecta de la actuación.

Artículo 241. *Pago en metálico mediante cuotas de urbanización.*

1. El importe de las cuotas y la forma de su liquidación serán aprobados por la Administración actuante, sobre la base de una memoria y una cuenta detallada y justificada y previa audiencia de las personas interesadas. En los sistemas de actuación por modalidad de gestión indirecta el importe deberá corresponderse con la retribución fijada para el agente urbanizador en el acuerdo de adjudicación. En el caso de que al Agente urbanizador le haya sido encomendada únicamente la gestión del sistema y las obras de urbanización hayan sido contratadas ya, en todo o en parte, por el procedimiento previsto en este Reglamento, la retribución deberá ajustarse provisionalmente a la baja, en su caso, para hacerla corresponder con el precio de adjudicación y sus sucesivas revisiones, en su caso.

   La aprobación por la Administración actuante deberá tener lugar en el plazo máximo de un mes, transcurrido el cual sin que haya habido resolución expresa podrá entenderse producida por acto presunto, cuya acreditación surtirá efectos para la reclamación por el agente urbanizador de las correspondientes cuotas líquidas en vía judicial civil. Ésta podrá iniciarse o proseguirse, aunque se inicie la vía de apremio administrativa.

2. El procedimiento al que se alude en el punto anterior se podrá subsumir en el de tramitación del proyecto de reparcelación, toda vez que éste asigna a cada finca de resultado la cuota de participación en los gastos de urbanización de que debe responder.

3. En todo caso, una vez aprobado el proyecto de reparcelación:

   a) El agente urbanizador podrá exigir el pago de los gastos de urbanización ya devengados y también, en su caso, el desembolso de las indemnizaciones por extinción de derechos incompatibles.

   b) Las parcelas sujetas a pagos de cuotas de urbanización y de las indemnizaciones a que se refiere el número anterior se afectarán a dichos pagos, como carga real que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria, por el importe estipulado en la cuenta de liquidación provisional. El urbanizador podrá solicitar, en cualquier momento posterior, que se practique nueva afección en la cuantía que apruebe la Administración actuante, hasta cubrir el importe total adeudado con cargo a cada finca o parcela, con excepción de los débitos que sus dueños tengan afianzados o avalados.

4. Las cuotas de urbanización se requerirán con la periodicidad que establezca las Bases de cooperación, o en los pliegos de adjudicación de la gestión indirecta. El requerimiento de pago que practique el agente urbanizador a las personas propietarias concederá a éstas un plazo de un mes para efectuarlo, y acompañará la acreditación del porcentaje de obra ejecutada o de la efectiva realización de las demás prestaciones que conformen el importe reclamado. En el caso de que estuvieren disconformes en parte con el requerimiento efectuado, deberán atenderlo en todo aquello que no resulte cuestionado y, en todo caso, deberán poner en conocimiento de la Administración actuante dentro del plazo del pago las razones por las que vayan a desatenderlo en todo o en parte, que deberá resolver sobre la solicitud efectuada en el plazo máximo de treinta días, siendo desestimatoria si no se resuelve expresamente. Resuelta la reclamación, o trascurrido el plazo para ello, sin que lo hubiera sido, deberá abonarse su importe en el plazo de los diez días siguientes, junto con los intereses devengados desde la fecha en que debió haberse efectuado el pago.

5. Previa prestación de garantías, podrá reclamarse el pago anticipado de las inversiones previstas para los seis meses siguientes a las personas propietarias de las fincas o parcelas directamente servidas por las obras correspondientes, así como también a las de las indirectamente afectadas por éstas, en este último caso en proporción estimada a dicha afectación.

6. Todas las cuotas que se reclamen se entenderán practicadas con carácter provisional, a reserva de la liquidación definitiva.

7. Sin perjuicio de lo establecido en el punto 1, el impago de las cuotas dará lugar a su recaudación mediante apremio sobre la persona titular de la finca correspondiente por la Administración actuante y

en beneficio del agente urbanizador si el sistema de actuación se desarrolla por la modalidad de gestión indirecta. La demora en el pago devengará el interés legal del dinero en favor del agente urbanizador. Incurrirá en mora la cuota impagada al mes de la notificación de la resolución que autorice su cobro inmediato.

Acreditado por el agente urbanizador haber realizado el requerimiento de pago a que se refiere el punto 5 anterior en legal forma, la Administración actuante dictará providencia de apremio sin conceder nuevos plazos para el pago y no suspenderá el procedimiento sino en los casos excepcionales previstos en la legislación aplicable, previa prestación de garantía financiera a primera demanda en cuantía suficiente para responder de la totalidad de las responsabilidades reclamadas. Es obligación de la Administración actuante llevar a término la vía de apremio.

8. El urbanizador podrá convenir con las personas propietarias obligadas un aplazamiento en el pago de las cuotas de urbanización, sin que pueda postergarse al inicio de la edificación, salvo fianza o aval que garantice dicho pago.

9. Cada persona propietaria deberá abonar las cuotas que correspondan a las parcelas que le hayan sido adjudicadas. El importe de las cuotas devengadas por cada parcela se determinará repartiendo entre todas las resultantes de la actuación, en directa proporción a su aprovechamiento urbanístico las cargas totales de la actuación.

Artículo 242. *Pago en especie mediante cesión de terrenos edificables.*

1. En los casos en que proceda la contribución al pago de los gastos de urbanización en terrenos edificables, la proporción de éstos que corresponda ceder a la persona propietaria se determinará mediante el establecimiento de un porcentaje del aprovechamiento privativo calculado como el resultado de multiplicar por cien el cociente entre el valor de los gastos de urbanización y el valor en venta de los solares resultantes de la correspondiente actuación urbanizadora.

2. La persona propietaria que exprese su disconformidad con la proporción de terrenos que le corresponda entregar al agente urbanizador, podrá solicitar el pago en metálico mediante comunicación fehaciente dirigida al agente urbanizador y a la Administración actuante, en el plazo de información pública del proyecto de reparcelación.

   El pago será en metálico cuando la consolidación del ámbito impida materialmente la retribución en terrenos.

3. El pago de los costes de urbanización en terrenos puede ser establecida con carácter forzoso cuando los terrenos que así sean adquiridos por el agente urbanizador público correspondan a la reserva legal destinada a viviendas de protección pública y se valoren conforme al precio máximo que se siga de esa vinculación.

4. Se presume escogida la retribución en terrenos a falta de constitución de garantía por la totalidad del importe del pago en metálico, en forma y plazo, en la parte no garantizada. Esta circunstancia deberá notificarse por el agente urbanizador a la administración y al propietario.

5. Las cargas variables surgidas con posterioridad a la aprobación del proyecto de reparcelación se retribuirán en metálico.

Artículo 243. *Disposición de los bienes y derechos en el sistema de actuación por cooperación.*

1. La aprobación del proyecto de reparcelación habilitará a la Administración actuante para el desarrollo de los siguientes actos de disposición:

   a) La ocupación inmediata de todos o parte de los bienes incluidos en la unidad de ejecución, con el correlativo derecho de disposición de estos con carácter fiduciario, bien de oficio o a propuesta del agente urbanizador o entidad que asuma la gestión indirecta de la actuación y a su favor.

b) La inscripción en el Registro de la Propiedad de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración actuante, en los términos previstos en la legislación general y de conformidad con lo que establezca el proyecto de reparcelación.

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

2. La Administración actuante, el agente urbanizador o entidad que asuma la gestión indirecta de la actuación podrán convenir el pago en especie de las obras de urbanización a favor de la empresa constructora, en los términos previstos en el artículo siguiente, mediante cualquiera de los siguientes procedimientos:

a) Enajenación de suelo edificable a favor de la empresa urbanizadora.

b) Adjudicación a la empresa urbanizadora de aprovechamiento lucrativo, edificabilidad o solares resultantes de la urbanización.

Artículo 244. *Pago en especie a la empresa constructora de las obras de urbanización.*

1. El procedimiento de pago previsto en el artículo anterior anterior requerirá la previa aprobación de la valoración por parte de la Administración actuante.

2. La contratación del empresario constructor por la Administración en los supuestos de gestión directa se ajustará a lo dispuesto en la legislación de contratos del sector público.

El pliego de condiciones podrá especificar que el precio sea pagadero precisamente con el remate de la subasta de las parcelas que se asignen a la Administración en pago de las cargas de urbanización, comprometiéndose el contratista a aceptar esos términos. Si las posturas de la subasta fuesen insuficientes para pagar al empresario constructor, este se adjudicará las parcelas correspondientes en pago. Asimismo, podrá estipularse, como modalidad de pago, que la Administración ceda los créditos y garantías de retribución en metálico, hasta cubrir el importe del contrato.

El contrato podrá ser de obras y servicios, si se incluye que el empresario constructor redacte el proyecto de reparcelación y las tareas auxiliares de ésta.

3. El agente urbanizador o entidad que asuma la gestión indirecta de la actuación al contratar las obras de urbanización podrá establecer el pago del precio del contrato mediante:

a) metálico o

b) mediante la adjudicación de determinado aprovechamiento lucrativo o concretos solares resultantes de la urbanización. Esta modalidad de pago requerirá la aprobación expresa de la Administración actuante.

Artículo 245. *Liquidación de la actuación.*

1. Concluidas las obras de urbanización y recibida ésta definitivamente por el municipio o, en su caso, por la Administración actuante, se elaborará por la entidad responsable de la ejecución la cuenta de liquidación de la actuación.

Elaborada la cuenta de liquidación, la Administración deberá poner a disposición de los propietarios, que no hayan resultado adjudicatarios de solares ni hayan sido ya indemnizados de cualquier otra forma, los solares, el aprovechamiento urbanístico lucrativo o la edificabilidad aún restantes, teniendo en cuenta los gastos efectivamente habidos en la gestión y ejecución, en la proporción que les corresponda según sus respectivas fincas originarias o iniciales.

2. Los propietarios a que se refiere el párrafo segundo del apartado anterior podrán formular ante la Administración actuante reclamación basada en la lesión del valor económico de sus derechos, dentro

del plazo legal de interposición del recurso administrativo pertinente, que deberá ser resuelta en el mismo plazo legal establecido para la de éste. En caso de estimación de la reclamación, la diferencia que se reconozca será satisfecha en metálico con cargo a la cuenta de la actuación.

3. A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior y, en general, de la cobertura de las diferencias entre costes previstos y reales, la Administración actuante y, en su caso, la entidad gestora, previa autorización de aquélla, podrán enajenar el suelo de que dispongan fiduciariamente. De restar aún suelo a su disposición, deberán proceder a su enajenación y posterior distribución proporcional del importe de la misma entre los propietarios con derecho a aquélla.

CAPÍTULO VII

La ejecución de las actuaciones asistemáticas.

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 246. *Supuestos de ejecución asistemática en actuaciones en suelo urbano.*

1. La ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística se realizará mediante la modalidad asistemática cuando no proceda la delimitación de unidades de ejecución, pero se requiera actividad de gestión con carácter previo a la realización material de las actuaciones. Dicha modalidad operará tanto en actuaciones de transformación urbanística como en actuaciones urbanísticas.

2. Procederá la ejecución asistemática:

   a) En actuaciones de reforma interior en suelo urbano, cuando no sea factible incluir la totalidad de los terrenos del ámbito sujeto a ordenación en unidades de ejecución, por tratarse de parcelas que presentan tal grado de consolidación de la urbanización preexistente y de coincidencia parcelaria con la ordenación resultante que así lo justifique para facilitar su ejecución.

   Esta exclusión de parcelas de la unidad de ejecución no impedirá el establecimiento de una compensación entre las personas propietarias de la unidad de ejecución que se delimite y las de los terrenos excluidos sujetos a ejecución asistemática, cuando no exista un equilibrio de la rentabilidad económica por resultar desigual el coste de las cargas o el rendimiento del aprovechamiento lucrativo materializable en dichos ámbitos.

   Esta compensación será necesaria cuando del estudio de viabilidad económica del instrumento de ordenación se deduzca una diferencia de rentabilidad superior al quince por ciento. La compensación se instrumentará mediante la reducción o incremento de la contribución de las personas propietarias de los distintos ámbitos a dichas cargas, una compensación económica a cargo de la Administración, o una combinación de ambas medidas.

   b) Para las actuaciones de mejora urbana definidas en el artículo 27 de la Ley y artículo 52 del presente Reglamento.

   c) En las actuaciones urbanísticas, cuando se requiera de una actividad de gestión y concurran una pluralidad de personas propietarias, una nueva distribución fundiaria o la necesidad de distribuir beneficios o cargas, incluida la obtención de sistemas generales y locales para mejorar o completar la urbanización.

3. En los restantes supuestos de actuaciones urbanísticas que se limiten a la realización material de obras, incluidas la de urbanización con carácter complementario, y no precisen de una gestión urbanística, no quedarán sujetas a la delimitación del ámbito de actuación asistemática.

Artículo 247. *Delimitación del ámbito de actuación sujeto a ejecución asistemática.*

1. En defecto de su previsión en los instrumentos de ordenación urbanística, el ámbito de actuación de las actuaciones de transformación urbanística coincidirá con la parcela o parcelas incluidas en el ámbito del instrumento de ordenación urbanística que establezca la nueva ordenación y, en su caso, con los suelos que den soporte a los sistemas locales o generales que resulten precisos por el aumento de edificabilidad, del número de viviendas, del cambio de uso o tipología o del incremento del aprovechamiento urbanístico. El ámbito de actuación se podrá redefinir o modificar mediante el procedimiento establecido en el artículo 99 de la Ley y el artículo 214 del presente Reglamento, para la delimitación de las unidades de ejecución.
2. Cuando se establezca la modalidad asistemática para la ejecución de actuaciones urbanísticas, que no comportan una actuación de transformación urbanística conforme al artículo 24.2 de la Ley, el ámbito de la actuación asistemática comprenderá los suelos que soporten la urbanización sometida a mejora o complemento y las parcelas que, como consecuencia de esa actuación, alcanzaran la condición de solar.
3. En actuaciones urbanísticas de iniciativa pública, que no comportan una actuación de transformación urbanística conforme al artículo 24.2 de la Ley, que tengan por objeto permitir actuaciones directas para la obtención de sistemas generales o locales, la delimitación del ámbito de actuación habilitará la celebración del acuerdo de cesión, venta o distribución de aprovechamientos, transferencias de aprovechamiento, cesión mediante la constitución de un complejo inmobiliario de carácter urbanístico, la reserva de aprovechamiento, expropiación u ocupación directa.

Artículo 248. *Cuota de urbanización en actuaciones asistemáticas.*

1. Cuando la ejecución requiera la realización de obras de urbanización a costear por los particulares, según lo previsto en la Ley o en el instrumento de ordenación urbanística, el ámbito de actuación se sujetará al pago de cuotas de urbanización para la asunción por las personas propietarias del coste de las infraestructuras y los servicios previstos, la ejecución de los sistemas locales y generales que sean necesarios en su caso, y demás gastos de urbanización a los que se refiere el artículo 95 del presente Reglamento.
2. El proyecto de distribución de cargas de urbanización, el complejo inmobiliario o, en su caso, la división horizontal hará constar, en la forma establecida en la legislación hipotecaria, con carácter de garantía real directa e inmediata, la afección de las fincas resultantes constitutivas de elementos privativos al cumplimiento del deber de costear las obras, cualquiera que sea la persona propietaria.
3. Esta afección estará vigente hasta el momento en el que se tengan por terminadas las obras de mejora o complementarias de urbanización, sin perjuicio de la caducidad registral de la afección que procediera en el plazo establecido por la legislación hipotecaria.
4. Al efecto de lo dispuesto en el apartado anterior, el título de constitución de finca o fincas en régimen de propiedad horizontal o del complejo inmobiliario distinguirá, de acuerdo con el proyecto que se acompañe, el presupuesto de los gastos de urbanización vinculados a la transformación o actuación urbanística y de aquellas otras partidas asociadas a la actividad edificatoria, siendo aquellos los que conformen el importe económico que, de acuerdo al índice de participación de cada finca resultante privativa en los elementos comunes, se afectará con carácter real al pago de las cuotas de urbanización.
5. El proyecto de distribución de cargas de urbanización podrá tramitarse con la licencia urbanística que resultare exigible para la constitución del complejo inmobiliario, debiendo contener el proyecto que se autorice las determinaciones que se contemplan en el artículo 253 del presente Reglamento.

Artículo 249. *Contribuciones especiales.*

En las actuaciones urbanizadoras de iniciativa pública, el coste de las obras de infraestructuras y los servicios previstos, incluidos los derivados de la expropiación u ocupaciones temporales que resulten precisas, operará como referencia para la fijación, en su caso, de la base imponible de las contribuciones

especiales, de acuerdo con la legislación reguladora de las haciendas locales, aplicándose como módulos de reparto, conjuntamente, la superficie de las fincas o parcelas y su valor catastral a efectos del impuesto sobre bienes inmuebles.

SECCIÓN 2.ª ENTIDAD DE URBANIZACIÓN

Artículo 250. *Entidad de Urbanización.*

1. Cuando la actividad de ejecución asistemática de las actuaciones de transformación urbanística de reforma interior o de mejora de la urbanización, así como actuaciones urbanísticas que precisen de actuaciones de gestión, se lleve a cabo en régimen de gestión privada y hubiera una pluralidad de personas propietarias, se podrá constituir una Entidad de Urbanización, que tendrá la consideración de entidad urbanística colaboradora, para financiar los gastos que correspondan en régimen de justa distribución de cargas.
2. Cuando exista un solo propietario o común acuerdo de todos los propietarios, no será necesaria la constitución de Entidad de Urbanización y las bases de la ejecución urbanística podrán concertarse por convenio urbanístico entre todos ellos y el Ayuntamiento.
3. Las Entidades de Urbanización tienen personalidad jurídica propia desde la aprobación de sus estatutos por el Ayuntamiento, carácter administrativo, y están sujetas a la tutela del Municipio, sin perjuicio de su preceptiva inscripción en el Registro de Entidades Colaboradoras del municipio.
4. En el seno de la Entidad de Urbanización se elaborará, tramitará y aprobará, por la mayoría de las cuotas representadas, un proyecto de distribución de cargas de urbanización. Así mismo, la Entidad de Urbanización elaborará, para su aprobación o autorización, el proyecto que comprenda las obras de urbanización requerido de acuerdo con lo establecido en el artículo 193 de este Reglamento. La Entidad de Urbanización podrá recabar el auxilio del municipio para recaudar las cuotas de urbanización por la vía de apremio.
5. Con la Entidad de Urbanización podrá colaborar una empresa urbanizadora que asuma la financiación de la actuación, y que podrá además prestar sus servicios profesionales especializados, de acuerdo con las condiciones libremente pactadas entre ambas partes.
6. Las Entidades de Urbanización podrán actuar fiduciariamente y con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a sus miembros, y, en su caso, sobre los elementos comunes del correspondiente edificio o complejo inmobiliario, sin más limitaciones que las establecidas en sus correspondientes estatutos.
7. La mayoría de los propietarios de un ámbito sujeto a transformación urbanística en el que esté prevista su expropiación para emprender una actuación de iniciativa pública, podrán, con carácter instrumental, constituirse en Entidad de Urbanización a los efectos de concurrir al procedimiento de licitación de la actuación urbanística por gestión indirecta.
8. Los acuerdos de la Entidad de Urbanización podrán ser recurridos, en todo caso, ante el Ayuntamiento, cuya resolución agotará la vía administrativa.

Artículo 251. *Estatutos de la Entidad de Urbanización.*

1. Las Entidades de Urbanización se regirán por sus propios estatutos, que deberán ser aprobados por la Administración actuante, a propuesta de las personas propietarias que representen la mayoría en la entidad, en el plazo máximo de tres meses desde la fecha de la solicitud, que se suspenderá en el caso de concurrir alguno de los supuestos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo. El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa legitima al interesado o interesados para entenderla estimada por silencio administrativo.

2. Los municipios aprobarán modelos de estatutos de las Entidades de Urbanización para su utilización potestativa, sin necesidad del trámite recogido en el punto anterior, por las personas interesadas.

3. Los estatutos de la Entidad de Urbanización deben atenerse a las normas de Derecho público en cuanto a organización, formación de voluntad de sus órganos de gobierno y relaciones con el Ayuntamiento. Los nombramientos y ceses de las personas encargadas del gobierno y administración de la Entidad de Urbanización se inscribirán también en Registro de Entidades Colaboradoras del Ayuntamiento.

4. En los estatutos de la Entidad de Urbanización constarán, al menos, las siguientes determinaciones:

   a) Nombre, domicilio social, objeto y fines.

   b) Administración urbanística bajo cuya tutela actúa.

   c) Expresión del ámbito de la actuación de transformación urbanística o actuación urbanística que constituye su objeto.

   d) Duración.

   e) Condiciones o requisitos para incorporarse a la Entidad de Urbanización, que no podrán ser diferentes para los miembros que promuevan la iniciativa que para los que se incorporen con posterioridad.

   f) Podrán regularse las condiciones para la incorporación de una empresa urbanizadora.

   g) Derechos y deberes de sus miembros, incluyendo el derecho de las personas propietarias que no opten expresamente por participar en la actuación urbanizadora a ser expropiados si así lo solicitan expresamente.

   h) Condiciones de representación de tanto los propietarios como las demás personas físicas o jurídicas que se incorporen a la entidad, y en su caso el Ayuntamiento, y especialmente, la de los menores o a personas que tengan limitada su capacidad de obrar, y los cotitulares de una finca o derecho.

   i) Facultades de los órganos de gobierno y administración de la entidad, y forma de designación de los cargos.

   j) Régimen de convocatoria.

   k) Adopción de acuerdos de los órganos de gobierno que, como regla general, requerirá mayoría simple de las cuotas de participación, salvo que en los estatutos se establezca un quórum especial para determinados supuestos.

   l) La previsión de que los acuerdos podrán impugnarse en alzada ante el Ayuntamiento cuya resolución agotará la vía administrativa.

   m) Normas para la recaudación de las cuotas ordinarias y extraordinarias.

   n) Normas sobre la disolución y liquidación de la entidad, estableciendo que la disolución se producirá por el cumplimiento de sus fines para los que fueron creadas, requiriendo acuerdo de la Administración urbanística actuante, sin que procede la aprobación de la disolución de la entidad mientras no se verifique el cumplimiento de sus obligaciones.

5. La modificación de los estatutos requerirá aprobación de la Administración actuante. Los acuerdos respectivos, con el contenido de la modificación, en su caso, habrán de ser objeto de publicación en el Boletín Oficial que corresponda y constar en el Registro de Entidades Colaboradoras.

Artículo 252. *Objeto del proyecto de distribución de cargas de urbanización.*

1. El proyecto de distribución de cargas de urbanización tiene por objeto repercutir equitativamente los gastos de urbanización entre las personas propietarias o titulares de derechos reales de las parcelas beneficiadas por dichas obras, pudiendo incluir el coste de obtención de los terrenos necesarios para ejecutar dichas obras, así como repartir equitativamente entre todos los afectados los beneficios

imputables a la actuación, incluyendo, en su caso, las ayudas públicas y todos los conceptos que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación.

2. Procederá la elaboración y aprobación del proyecto de distribución de cargas cuando, de acuerdo con la Ley y este Reglamento, sea preceptiva la constitución de una Entidad de Urbanización y en los supuestos contemplados en el apartado siguiente, siendo potestativo en los restantes casos.

3. Igualmente, será preceptiva la formulación y aprobación del proyecto de distribución de cargas en los siguientes casos:

   a) A iniciativa municipal, cuando el Ayuntamiento imponga la realización de actuaciones de transformación urbanística de reforma o mejora y actuaciones urbanísticas en suelo urbano, que hayan de gestionarse de forma asistemática. Este proyecto será la base para la imposición de contribuciones especiales, cuando proceda, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación de haciendas locales.

   b) Cuando, con las personas propietarias, participe agente urbanizador o empresa urbanizadora. El proyecto de distribución de cargas de urbanización será el instrumento por el que se repercutirán las cuotas de urbanización entre los afectados, con liberación de quienes opten por participar compensando sus cuotas de urbanización con aprovechamiento urbanístico o edificabilidad resultante; se retribuya en fincas, parcelas, solares o unidades resultantes la participación del agente urbanizador o la empresa urbanizadora; y se entregue, en su caso, a la Administración actuante las fincas de cesión obligatoria.

Artículo 253. *Contenido del proyecto de distribución de cargas de urbanización.*

1. El proyecto de distribución de cargas de urbanización comprenderá:

   a) una Memoria, en la que constará:

      1.º las características relevantes preexistentes del ámbito;

      2.º la descripción de la ordenación que se ejecuta;

      3.º la relación de los afectados por la actuación de transformación o de la actuación urbanística, incluidas las personas propietarias de los terrenos que soporten las dotaciones u obras urbanizadoras necesarias y los titulares de derechos reales inscritos;

      4.º la descripción de las fincas incluidas en el ámbito;

      5.º la descripción de las construcciones, edificaciones e instalaciones o cargas inscritas prexistentes, indicando las que puedan o no ser conservadas, a los efectos de su traslado a las unidades registrales resultantes o su indemnización, respectivamente;

      6.º la relación de ocupantes con derechos de realojo o retorno, en su caso;

      7.º La descripción de las fincas o unidades resultantes, conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria; y

      8.º La determinación de la cuota y del importe que se atribuya en el presupuesto de obras de urbanización con advertencia de su carácter provisional hasta la liquidación definitiva.

   b) Planos comprensivos de los siguientes aspectos:

      1.º Información, que reflejen adecuadamente las características relevantes del ámbito de actuación, tales como situación, estructura parcelaria o registral preexistente, construcciones e instalaciones existentes, incluyendo planos a escala y nivel de detalle adecuados para la medición e identificación precisas de sus determinaciones, con la claridad suficiente para que puedan percibirse los linderos y demás grafismos.

      2.º ordenación urbanística que se ejecuta;

3.º valoración de las parcelas, fincas o unidades resultantes;

4.º en su caso, plano superpuesto de información y adjudicación.

c) Presupuesto provisional de la actuación, con expresa separación e identificación de las obras que conforman los gastos de urbanización, que habrán de reflejarse como afección real en las fincas resultantes, salvo en aquellas fincas que se adjudicaren a los titulares que hayan compensado los gastos con aportación de edificabilidad o unidades de aprovechamiento, o en las de quienes queden sujeto al régimen de aportación forzosa.

d) Las compensaciones que correspondan a las diferencias de adjudicación producidas, tanto por defecto como por exceso.

e) Adjudicación individual de cada afectado, y gastos imputables que, en su caso, le corresponda.

2. En los casos de fincas no inscritas, doble inmatriculación, propietarios desconocidos o titularidad controvertida, se estará a lo dispuesto para el proyecto de reparcelación en el presente Reglamento.

Artículo 254. *Procedimiento de aprobación del proyecto de distribución de cargas de urbanización.*

1. La persona propietaria o la Entidad de Urbanización, en su caso, presentará a la Administración actuante la propuesta de proyecto de distribución de cargas con el contenido expresado en el artículo anterior.

2. Cuando sea a iniciativa pública, el acuerdo de aprobación inicial del proyecto, conforme al contenido señalado en el artículo anterior, significará la apertura del trámite de información pública y la audiencia a la que se refiere el apartado siguiente.

3. El proyecto de distribución de cargas se someterá a información pública por veinte días y, de forma simultánea, a la notificación a los titulares de bienes y derechos afectados por idéntico plazo. No será preceptivo el trámite de audiencia cuando el proyecto de distribución de cargas venga suscrito por la totalidad de las personas propietarias del ámbito y titulares de derechos reales inscritos.

4. El plazo máximo para la aprobación del proyecto de distribución de cargas de urbanización por la Administración actuante será de cuatro meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente. El vencimiento de dicho plazo sin haberse notificado resolución expresa legitima a las personas interesadas para tenerlo por aprobado por silencio administrativo.

5. Transcurrido un mes desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico de la Administración sin que esta hubiera acordado la aprobación inicial del proyecto de distribución de cargas, la persona propietaria o la Entidad de Urbanización podrá practicar el trámite de información pública y audiencia a iniciativa particular, conforme a lo dispuesto en el apartado 3 anterior.

6. En todo caso, la persona propietaria o la Entidad de Urbanización podrá optar por presentar a aprobación de la Administración actuante el proyecto de distribución de cargas de urbanización sin más trámites, uniendo a su solicitud el proyecto de distribución de cargas de urbanización y el testimonio notarial que acredite la sustanciación de la información pública y, en su caso, la audiencia practicada, conforme a lo dispuesto en el apartado 3 anterior.

7. En su caso, la aprobación del proyecto de distribución de cargas de urbanización podrá integrarse en el procedimiento de aprobación del proyecto que comprenda las obras de urbanización, incluso en aquellos supuestos en los que las obras complementarias de urbanización se incluyan como parte de las obras de edificación.

Artículo 255. *Efectos de la aprobación del proyecto de distribución de cargas de urbanización.*

La aprobación del proyecto de distribución de cargas de urbanización produce los siguientes efectos:

a) La transmisión a la Administración pública correspondiente, en pleno dominio y libres de cargas, gravámenes y ocupantes, de los terrenos o parcelas o unidades que deban ser objeto de cesión.

b) La subrogación, con plena eficacia real, de las fincas de origen por las parcelas o unidades resultantes adjudicadas.

c) La extinción y, cuando proceda, la fijación de la indemnización de los derechos reales o cargas incompatibles con las determinaciones del instrumento de ordenación o con su ejecución.

d) La afección real de las parcelas o unidades resultantes adjudicadas al cumplimiento del pago de los gastos de urbanización, conforme al presupuesto provisional de la actuación de transformación o de la actuación urbanística.

Artículo 256. *Distribución de cargas y cumplimiento del deber de cesión de sistemas locales y generales en el seno de la división horizontal o el complejo inmobiliario.*

1. El título por el que se constituya la división horizontal o el complejo inmobiliario podrá incorporar el proyecto de distribución de cargas de urbanización, que se podrá aprobar, en su caso, en el mismo trámite de la obtención de la licencia urbanística que lo autorice.

2. La aprobación del proyecto de distribución de cargas de urbanización determinará la afección real directa e inmediata de las fincas privativas de la propiedad horizontal o del complejo inmobiliario al cumplimiento del deber de costear las obras.

3. En los casos de imposibilidad de materializar la entrega de sistemas locales y generales en suelo, con la aprobación del proyecto de distribución de cargas que acompañe a la división horizontal o al complejo inmobiliario se producirá la entrega de la superficie edificada o edificabilidad no lucrativa que sustituya al cumplimiento del deber.

   Además se determinará, en su caso, el modo de redacción del proyecto de edificación, el plazo para la solicitud de la licencia de obras y el plazo en el que el proyecto de edificación deberá ser ejecutado. El incumplimiento de los plazos que se establezcan comportará que la parcela o solar quedará en situación de ejecución por sustitución en los términos establecidos en el número 3 del artículo 136 de la Ley y su desarrollo en el presente Reglamento.

Artículo 257. *Liquidación de la actuación.*

1. Concluidas las obras de urbanización y recibida ésta definitivamente por el municipio o, en su caso, por la Administración actuante, se elaborará por la entidad responsable de la ejecución la cuenta de liquidación de la actuación.

   Elaborada la cuenta de liquidación, la Administración deberá poner a disposición de los propietarios, que no hayan resultado adjudicatarios de solares ni hayan sido ya indemnizados de cualquier otra forma, los solares, el aprovechamiento urbanístico lucrativo o la edificabilidad aún restantes, teniendo en cuenta los gastos efectivamente habidos en la ejecución, en la proporción que les corresponda según sus respectivas fincas originarias o iniciales.

2. Los propietarios a que se refiere el párrafo segundo del apartado anterior podrán formular ante la Administración actuante reclamación basada en la lesión del valor económico de sus derechos, dentro del plazo legal de interposición del recurso administrativo pertinente, que deberá ser resuelta en el mismo plazo legal establecido para la de éste. En caso de estimación de la reclamación, la diferencia que se reconozca será satisfecha en metálico con cargo a la cuenta de la actuación.

3. A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior y, en general, de la cobertura de las diferencias entre costes previstos y reales, la Administración actuante y, en su caso, la entidad gestora, previa autorización de aquélla, podrán enajenar el suelo de que dispongan fiduciariamente. De restar aún suelo

a su disposición, deberán proceder a su enajenación y posterior distribución proporcional del importe de la misma entre los propietarios con derecho a aquélla.

CAPÍTULO VIII

La obtención y ejecución de sistemas generales y locales.

Artículo 258. *Formas de obtención del suelo destinado a sistemas generales y locales.*

1. El suelo destinado a sistemas generales y locales incluidos o adscritos a ámbitos de actuaciones de transformación urbanística, se obtiene mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución.

   Cuando exista necesidad urgente de anticipar la adquisición de estos sistemas, la Administración actuante podrá proceder a su expropiación u ocupación directa en los términos establecidos en la Ley.

2. Cuando no estén incluidos o adscritos a ámbitos de actuaciones de transformación urbanística, el suelo destinado a sistemas generales y locales se obtiene en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución de aprovechamientos, transferencias de aprovechamiento, mediante la constitución de un complejo inmobiliario de carácter urbanístico, cuando así esté previsto en el instrumento de ordenación urbanística, o en su defecto mediante reserva de aprovechamiento, expropiación u ocupación directa.

3. El procedimiento de ocupación directa se llevará a cabo conforme a las reglas de procedimiento establecidas en el artículo 116 de la Ley y el artículo 260 de este Reglamento.

4. Cuando la imposibilidad física de materializar la cesión de suelo de terrenos destinados a sistemas generales y locales conlleve la sustitución, de manera motivada, total o parcialmente, por su equivalente en metálico se estará a lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 259. *Sustitución de las cesiones de sistemas generales y locales.*

1. Cuando en las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, conforme a lo establecido en los artículos 28.b) y 30.b) de la Ley y a lo previsto en los artículos 53 y 55 del presente Reglamento proceda, de manera motivada, total o parcialmente, la sustitución de la cesión de sistemas generales o locales, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa dentro del ámbito de la actuación o por otras formas de cumplimiento del deber, se habrá de estar a las siguientes reglas:

   a) Deberá asegurase la identidad en su valoración, por la entrega a la Administración de una superficie edificada equivalente dentro de un complejo urbanístico ubicado en el ámbito. Esta superficie se recogerá en el instrumento de ordenación correspondiente como edificabilidad no lucrativa y deberá calificarse expresamente como bien público.

      En cualquier caso, los costes de urbanización correspondientes a los suelos de sistema general o local se sufragarán por los propietarios de los terrenos objeto del incremento de aprovechamiento.

   b) Excepcionalmente, en el caso de que tampoco fuera posible materializar el deber de cesión en los términos referidos en el párrafo anterior, éste podrá sustituirse motivadamente, por la entrega de su equivalente económico. La cantidad así obtenida deberá integrarse en el correspondiente Patrimonio Público de Suelo y destinarse a la obtención y ejecución de suelo para dotaciones o bien a la mejora de infraestructuras urbanas.

2. Las valoraciones a que se refiere el presente apartado se realizarán conforme al valor de repercusión resultante de la legislación estatal en materia de valoraciones y requerirá informe favorable previo de los servicios técnicos municipales.

3. Cuando proceda la sustitución de la cesión del sistema general o local por su equivalente económico prevista en el apartado 1.b) anterior, el Municipio quedará obligado en el plazo máximo de tres años a obtener el correspondiente sistema local o general para mantener la proporcionalidad y calidad mediante la aprobación definitiva del instrumento de ordenación que califique los suelos para tal fin, y con las cantidades depositadas en una cuenta separada y afecta exclusivamente a la obtención de tales sistemas.

   Durante el período de tres años esta cantidad se podrá acumular con otras que se hubieren aportado por el mismo motivo, con el objeto de reservar y obtener nuevos sistemas con entidad suficiente.

   En todo caso, transcurridos tres años desde la constitución del depósito de mayor antigüedad, en la primera innovación de instrumento de ordenación general o plan de ordenación urbana que se tramite y apruebe deberá forzosamente aplicarse la cantidad acumulada a dicho objeto.

Artículo 260. *Reglas del procedimiento de ocupación directa.*

1. El procedimiento de ocupación directa para la obtención de terrenos destinados a sistemas generales y locales previsto en el artículo 117 de la Ley, se regirá por las siguientes reglas:

   a) Serán preceptivas la publicación de la relación de terrenos y propietarios afectados, con indicación de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a éstos y de las unidades de ejecución o ámbitos de actuación en las que deban hacerse efectivos, y la notificación personal a los propietarios, con un mes de antelación, de la ocupación prevista y las demás circunstancias relevantes que en ella concurran.

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

   c) Cuando existan propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados sin representación o propiedades litigiosas, las actuaciones deberán entenderse con el Ministerio Fiscal.

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

   e) La Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acta levantada a los efectos de la inscripción que proceda de conformidad con la legislación aplicable.

Artículo 261. *Formas de ejecución material de sistemas generales y locales.*

1. Las obras de urbanización correspondientes a los sistemas generales y locales se realizarán, conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de ejecución de los instrumentos de ordenación:

   a) Cuando su ejecución material estén incluidas o adscritas a sectores, unidades de ejecución o ámbitos de actuación, conjuntamente con las restantes obras de urbanización, mediante el desarrollo de la modalidad sistemática o asistemática que prevea dicho instrumento, pudiendo ponerse a disposición los terrenos anticipadamente cuando exista acuerdo con los propietarios.

   b) Cuando no sea precisa la obtención del suelo, o este ya haya sido obtenido por algunas de las formas previstas en el artículo 259, y su ejecución material no esté incluida o adscrita a actuaciones de transformación urbanística ni se prevea su ejecución mediante modalidad asistemática, los sistemas generales y locales se ejecutarán como obras ordinarias, en cuyo caso el Ayuntamiento podrá imponer a los beneficiarios de las mismas, identificados en el ámbito delimitado a tal efecto, las correspondientes contribuciones especiales, en los términos previstos en el apartado 2 del artículo 109 de la Ley.

Artículo 262. *Mecanismos de participación en la ejecución material de sistemas generales y locales comunes a distintos ámbitos.*

1. El Instrumento de ordenación urbanística establecerá aquellos ámbitos de transformación urbanística que habrán de financiar la parte proporcional que les corresponda sobre participación en la financiación de las obras de los sistemas generales previstos y que vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general de la ciudad, garantizando así la integración de esos ámbitos en la malla urbana y su adecuada funcionalidad al quedar satisfactoriamente cubiertas las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de las nuevas actuaciones urbanísticas.

   A fin de asegurar una redistribución proporcional de esta carga de urbanización en la totalidad de ámbitos de estas características, el instrumento de ordenación establecerá el importe por unidad de aprovechamiento urbanístico con que deberán participar cada ámbito por este concepto.

   El citado importe se actualizará anualmente conforme al índice de los precios a que se refieren a la obra urbanizadora.

2. El instrumento de ordenación deberá establecer un faseado para la obtención y ejecución material de dichos sistemas proporcional y equilibrada a cada actuación de transformación.

3. Cuando razones técnicas hagan imprescindible anticipar la implantación de infraestructuras o servicios públicos de carácter general que abarquen o presten servicio a más de una actuación de transformación, requiriendo su ejecución integral, deberá determinarse por el instrumento de ordenación urbanística correspondiente, además del importe de la carga indicada en el apartado primero, qué ámbitos deberán costearlos, estableciéndose igualmente el porcentaje de participación correspondiente a cada uno de ellos y fijándose el modo y tiempo en que deberán abonarlos. Podrá adaptarse la distribución de la carga por procedimiento análogo al de delimitación de unidades de ejecución cuando se delimiten nuevas actuaciones de transformación que deban participar en la ejecución de dichos sistemas generales o locales.

4. Los gastos que cada ámbito haya de soportar conforme a lo establecido en el número anterior comprenderán todos los que haya conllevado la proyección, aprobación y ejecución de las infraestructuras y servicios implantados, incluso los intereses legales por el plazo que medie entre la fecha de su implantación y aquélla en que se produzca el reembolso y se imputarán en proporción al aprovechamiento del área o áreas de reparto a que pertenezcan.

5. Cuando por sus características el sistema requiera una ejecución íntegra y no permita una ejecución faseada y proporcional para cada ámbito, el Municipio podrá aprobar reservas de aprovechamiento o transferencias de aprovechamiento sobre otros ámbitos de actuaciones de transformación, a favor de la persona que lleve a cabo su ejecución. También podrá la administración adjudicar aprovechamiento procedente del patrimonio público del suelo, efectuando en tal caso a su favor la reserva de aprovechamiento.

6. La aprobación de futuras actuaciones urbanísticas cuyos ámbitos se sirvan de las obras así financiadas, determinará la obligación de las personas propietarias de las parcelas comprendidas en éstos, que se establecerá en el acuerdo de aprobación, de sufragar tales trabajos en iguales condiciones que la programación inicial, en los términos indicados en el apartado 1 de este artículo.

   En el caso de que tales costes excedan de aquellos que el ámbito hubiera debido soportar, deberá reconocerse también a las personas propietarias de terrenos comprendidos en el mismo el derecho a ser reembolsados del exceso que hubieren sufragado, o al aprovechamiento que se le hubiera reservado.

7. Los reembolsos o reintegros que se efectúen se entregarán por la Administración actuante a quien sea propietario de la parcela o parcelas que lo sufragaron en el momento en que la devolución de las cantidades vaya a efectuarse.

8. Las cantidades recaudadas de conformidad con lo previsto en este artículo quedarán afectadas al pago de las obras de urbanización diferidas que las hayan motivado o al reintegro del coste satisfecho por quienes las hubieran sufragado de forma anticipada.

9. Las cantidades reguladas en este artículo podrán ser establecidas y exigidas por la Administración que ejecute cualquier obra de infraestructura que dote de los servicios propios de la condición de solar a parcelas determinadas.

Artículo 263. *Procedimiento de colaboración y cooperación para la ejecución de sistemas generales y locales.*

1. Los convenios interadministrativos previstos en el artículo 8 de la Ley y el artículo 130 de este Reglamento podrán tener por objeto la adaptación de la ordenación urbanística detallada o las condiciones de ejecución definidas en los instrumentos de ordenación urbanística cuando resulten afectadas por las obras de implantación de infraestructuras y servicios técnicos de una Administración Pública, por la ejecución de sistemas generales y locales o de los actos contemplados en el apartado 3 del artículo 139 de la Ley. Dichos convenios tendrán el efecto de modificar los instrumentos de ordenación y ejecución afectados, así como en su caso la autorización del proyecto que defina las actuaciones. A tales efectos, en aras de los principios de cooperación, colaboración y coordinación, dichos convenios estarán sujetos a las siguientes reglas de contenido y procedimiento:

   1.º Incorporarán como anexo el contenido establecido en este Reglamento para dichos instrumentos y, en su caso, del proyecto.

   2.º Requerirá la previa intervención del órgano municipal competente ~~para~~ sobre la modificación de los instrumentos de ordenación, ejecución y, en su caso, autorización del proyecto, otorgándole un plazo de un mes.

   3.º Requerirá, simultáneamente al anterior, el trámite de informe o consulta a las Administraciones Públicas cuyas competencias pudiesen resultar afectadas, salvo el de aquellas que participen en la formalización de dicho Convenio incorporando al mismo los términos de su pronunciamiento.

   4.º En los trámites de informe o consultas y de intervención del correspondiente órgano municipal, cada Administración Pública se pronunciará simultáneamente sobre los instrumentos de ordenación y ejecución y, en su caso, sobre el proyecto. El trámite de informe o consulta llevará aparejado igualmente el de las autorizaciones que fueran legalmente preceptivas.

   5.º Los plazos del trámite de informe o consultas previstos en la legislación ambiental o sectorial , que será simultaneo con el de información pública, se reducirán a la mitad. La incomparecencia en este trámite de alguna de las administraciones afectadas en sus competencias no impedirá la continuación del procedimiento.

   6.º La conclusión del trámite de consulta sin superación de las discrepancias manifestadas durante el mismo no impide la continuación y terminación del procedimiento, previa adopción y notificación por la Administración actuante de resolución justificativa de los motivos que han impedido alcanzar un acuerdo.

   7.º Se incorporá al contenido del convenio el resultado del trámite de informe o consultas.

   8.º En todo caso, en el instrumento o proyecto sujeto a colaboración y cooperación solo podrán contenerse previsiones que comprometan la realización efectiva de acciones por parte de otras administraciones, en el ámbito de sus respectivas competencias, si estas hubieran prestado expresamente su conformidad.

   9.º La resolución de este procedimiento de colaboración y cooperación a través del perfeccionamiento del convenio tendrá el efecto de modificar los instrumentos de ordenación y ejecución afectados.

   También legitimará la ejecución de los actos de construcción, edificación y uso del suelo incluidos en el proyecto cuando, incorporados al contenido del convenio, se hubiera sometido a las reglas anteriores. En caso contrario, modificados los instrumentos de ordenación y ejecución conforme a lo previsto en este artículo, se autorizarán conforme a lo previsto en los apartados 1 y 2 del artículo 139 de la Ley.

2. Los particulares afectados por la ejecución de los actos previstos en el punto anterior podrán convenir con la Administración actuante las condiciones de ejecución en los términos establecidos en el artículo 9 de la Ley. En todo caso, una vez resuelto el procedimiento, la Administración actuante podrá aplicar las técnicas de ocupación directa u expropiación previstas en el presente Reglamento.

CAPÍTULO IX

Las áreas de gestión integrada

SECCIÓN 1ª NORMAS GENERALES DE LAS ÁREAS DE GESTIÓN INTEGRADA

Artículo 264. *Concepto y naturaleza instrumental.*

1. El área de gestión integrada es el ámbito territorial delimitado por un instrumento de ordenación o bien por el Ayuntamiento mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución, con la finalidad de realizar una gestión integrada de su ejecución territorial y urbanística, en casos en que por las características, objetivos o complejidad de las actuaciones a llevar a cabo se precisa de la colaboración, coordinación y cooperación de las distintas Administraciones públicas implicadas.
2. La ejecución en área de gestión integrada es por tanto una modalidad de gestión de carácter instrumental, a través de mecanismos de convencionales o concertación interadministrativa para el ámbito territorial que abarque el área. La suscripción de convenios y constitución de consorcios en el área deberá mejorar la eficiencia de la gestión territorial y urbanística, eliminar duplicidades administrativas y cumplir con la legislación de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.
3. La constitución de un consorcio en términos de eficiencia económica, debe permitir una asignación más eficiente de los recursos económicos. En todo caso, habrá de verificarse que la constitución del consorcio no pondrá en riesgo la sostenibilidad financiera del conjunto de la Hacienda de la Entidad Local de que se trate, así como del propio consorcio, que no podrá demandar más recursos de los inicialmente previstos.
4. Su carácter instrumental viene determinado por la atribución de la gestión a una organización administrativa creada específicamente para el cumplimiento de los objetivos del área, que serán los establecidos por el propio instrumento de ordenación, o en su caso, en el momento de su creación y delimitación mediante convenio y ser coherentes con las finalidades que justifican su creación.
5. De cada acuerdo de cooperación formalizado por alguna de las Administraciones que forman parte del consorcio se dará comunicación a aquellas otras que, resultando interesadas, no hayan intervenido en el mismo, a los efectos de mantener una recíproca y constante información.

Artículo 265. *Supuestos de establecimiento de áreas de gestión integrada.*

1. El establecimiento de áreas de gestión integrada puede proceder en los siguientes supuestos:
   a) Para regenerar ámbitos urbanos degradados en su situación física, social, ambiental o económica, en cuyo caso será necesaria la redacción de un Plan Especial de Regeneración Urbana Integral.
   b) La ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, dirigidas a la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de la ciudad existente, desarrollo de instalaciones de energía renovable o a la conservación de las edificaciones y mejora de su eficiencia energética y accesibilidad.
   c) A fin de llevar a cabo la rehabilitación integral sobre conjuntos históricos, de conformidad con lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía, con sujeción al régimen establecido en la citada norma, y supletoriamente a las determinaciones de este Reglamento.

d) Acometer la organización de ámbitos especiales con destino turístico, de conformidad con lo establecido en la Ley de Turismo de Andalucía.

e) Ejecutar infraestructuras o equipamientos de carácter supramunicipal, así como sistemas generales de puertos y aeropuertos.

f) Establecer medidas de adecuación ambiental y territorial para agrupaciones de edificaciones irregulares.

g) Los previstos expresamente en los instrumentos de ordenación territoriales y urbanísticos.

Artículo 266. *Efectos de la delimitación de áreas de gestión integrada.*

1. La determinación de áreas de gestión integrada producirá los siguientes efectos:

a) La obligación de la Administración de la Junta de Andalucía, de los municipios y, en su caso, de las restantes Administraciones públicas de cooperar entre sí y de coordinar el ejercicio de sus competencias al servicio de la consecución de los objetivos fijados para el área de que se trate.

b) La habilitación para la organización conjunta y coordinada de la gestión del área de que se trate, en los términos que libremente acuerden las Administraciones.

c) La habilitación para el establecimiento y la recaudación, incluso por la organización consorcial del área creada al efecto, de tasas, precios públicos o contribuciones especiales por la prestación de servicios y la utilización tanto de los bienes que hayan sido aportados a aquélla o estén adscritos o sean administrados por ella, como de las infraestructuras y los equipamientos y los servicios por la misma construidos.

d) La posibilidad de sometimiento al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto regulados en la Ley de Impulso de la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía de las transmisiones de la propiedad en el área correspondiente y en favor de la organización consorcial creada al efecto, en su caso. El ejercicio de tales derechos podrá abarcar incluso a las fincas edificadas, tanto en el supuesto de que la transmisión se proyecte en conjunto, como fraccionadamente, en régimen o no de división horizontal, conjunto inmobiliario o mediante la constitución de derecho de superficie.

e) La posibilidad de suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas o partes de áreas de gestión integrada o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión, con las condiciones y limitaciones establecidas en el art. 78 de la Ley.

f) La delimitación de estas áreas se realizará con independencia de las diferentes clases y categorías de suelo que pudieran existir en su ámbito y sin perjuicio del régimen aplicable a cada una de ellas.

Artículo 267. *Medidas de fomento de actuaciones privadas de rehabilitación o implantación de determinados usos.*

1. Sin perjuicio de otros efectos señalados en este Reglamento y en la normativa sectorial, la delimitación de áreas de gestión integral permitirá habilitar las medidas de fomento de las actuaciones privadas de rehabilitación o implantación de determinados usos que se determinen en el instrumento de ordenación y que podrán diferenciarse en:

a) Económicas: exenciones o bonificaciones tributarias y préstamos en condiciones especiales. A tal efecto, las corporaciones locales establecerán en sus ordenanzas fiscales los supuestos de bonificación y deducción establecidos expresamente en la legislación básica reguladora de las Haciendas Locales, especialmente en relación con los Impuestos de Bienes Inmuebles y de construcciones, instalaciones y obras.

b) Administrativas: constitución de ventanillas únicas, de conformidad con lo establecido en la normativa de aplicación.

Artículo 268. *La ejecución en las áreas de gestión integrada.*

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

   a) La delimitación de una o varias unidades de ejecución con aplicación en ellas de cualquiera de los sistemas de actuación previstos en la Ley.

   b) La realización de obras públicas ordinarias, que pueden ser concertadas con la iniciativa privada a través de la suscripción de los oportunos convenios y mediante los modos de ejecución asistemática previstos en el presente Reglamento, incluidas las actuaciones de conservación y rehabilitación.

   c) Los objetivos que deberá cumplir el área de gestión integrada, que tiendan a conseguir un uso sostenible.

   d) Las administraciones competentes, tanto por razón de la materia como del territorio, a efectos de su incorporación en la organización consorcial de la gestión del área.

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

   f) Las normas directivas que, para la consecución de los objetivos señalados, sean exigibles a la organización administrativa del área de gestión integrada. Tales normas podrán dividirse en dos apartados diferenciados: uno dedicado a las directrices para la gestión, y otro a las directrices para la elaboración de los programas de actuación o programas anuales de trabajo.

   g) La enumeración y descripción de las actuaciones que se consideran básicas para garantizar el cumplimiento de los objetivos del área, con referencia a las obras a realizar y a los servicios a implantar, gestionar o explotar.

   h) La programación temporal para el cumplimiento de las directrices o actuaciones básicas antedichas.

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

Artículo 269. *Instrumentos aptos para la delimitación de áreas de gestión integrada.*

1. Son instrumentos aptos para la delimitación de áreas de gestión integrada:

   a) Los Planes de Ordenación Urbana.

   b) Los instrumentos de ordenación urbanística general, para las áreas que puedan delimitarse en suelo rústico.

   c) Los Planes Especiales y Planes Parciales.

   d) Los instrumentos de ordenación territorial, para la gestión y desarrollo de operaciones singulares de carácter estructurante o interés supralocal.

2. Los consorcios se regirán por las normas patrimoniales de la Administración Pública a la que estén adscritos.

SECCIÓN 2.ª ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA CONSORCIAL DEL ÁREA DE GESTIÓN INTEGRADA

Artículo 270. *Organización consorcial de las áreas de gestión integrada.*

1. Para el cumplimiento de los objetivos propios de las áreas de gestión integrada, el instrumento de ordenación urbanística y territorial podrá prever su organización en forma de consorcio, creado mediante convenio entre los municipios afectados y la Administración de la Junta de Andalucía, así como por las restantes Administraciones afectadas o interesadas. La concertación interadministrativa comportará la coordinación e integración de acciones de todas las Administraciones Públicas afectadas.
2. En el supuesto de que participen en el consorcio entidades privadas, el consorcio no tendrá ánimo de lucro y estará adscrito a la Administración Pública que resulte de acuerdo con los criterios establecidos de conformidad con la Ley de régimen jurídico de las Administraciones Públicas.

Artículo 271. *Naturaleza y régimen jurídico del consorcio del área de gestión integrada.*

1. El consorcio del área de gestión integrada tiene carácter de entidad de derecho público creadas por varias Administraciones Públicas o entidades integrantes del sector público institucional, entre sí o con participación de entidades privadas, con competencias administrativas para el desempeño de sus funciones, de acuerdo a los objetivos que establezca el instrumento de ordenación que delimite el área
2. El consorcio está dotado de personalidad jurídica propia, y ejerce sus funciones con plena autonomía, de acuerdo con lo establecido en sus Estatutos, de conformidad con la legislación reguladora del régimen jurídico de las Administraciones Públicas y ley de bases de régimen local.
3. En la denominación de los consorcios deberá figurar necesariamente la indicación «consorcio» o su abreviatura «C».

Artículo 272. *Régimen presupuestario, de contabilidad, control económico-financiero y patrimonial.*

1. Los consorcios estarán sujetos al régimen de presupuestación, contabilidad y control de la Administración Pública a la que estén adscritos, sin perjuicio de su sujeción a lo previsto en la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril.
2. A efectos de determinar la financiación por parte de las Administraciones consorciadas, se tendrán en cuenta tanto los compromisos estatutarios o convencionales existentes como la financiación real, mediante el análisis de los desembolsos efectivos de todas las aportaciones realizadas.
3. En todo caso, se llevará a cabo una auditoría de las cuentas anuales que será responsabilidad del órgano de control de la Administración a la que se haya adscrito el consorcio.
4. Los consorcios deberán formar parte de los presupuestos e incluirse en la cuenta general de la Administración Pública de adscripción.

Artículo 273. *Constitución y extinción de la organización consorcial.*

1. El consorcio se crearán mediante convenio suscrito por las Administraciones, organismos públicos o entidades participantes. El instrumento que delimite el área de gestión integrada deberá establecer las normas procedimentales precisas para la constitución del consorcio.
2. En la regulación del procedimiento de constitución del consorcio habrán de establecerse, al menos, los siguientes:

   a) El plazo máximo para la constitución del consorcio.

   b) La Administración a la que estará adscrito de conformidad con lo previsto en la legislación de régimen jurídico de las Administraciones públicas.
3. Para la válida constitución del consorcio se requiere la aprobación de sus estatutos, plan de actuación y proyección presupuestaria trienal, con informe favorable de la Consejería competente en materia de Hacienda, por los órganos competentes de cada una de las administraciones concurrentes, y la firma del

convenio de colaboración de los miembros que tengan carácter de necesarios, al que se incorporará los correspondientes estatutos.

4. Los convenios por los que se acuerde la creación del consorcio, así como sus modificaciones y la resolución de los mismos, deberán publicarse en el boletín oficial correspondiente, comenzando su vigencia en el momento de su publicación.

5. La constitución del consorcio determinará la atribución a éste de las competencias urbanístico administrativas pertenecientes a las administraciones consorciadas, según se especifique en los propios estatutos.

6. La extinción del consorcio se producirá, por los siguientes motivos:

   a) Por el cumplimiento de su objeto.

   b) Por los que se establezcan en la ley de régimen jurídico de las Administraciones públicas y, de conformidad con dicha ley, por las causas previstas en sus estatutos.

7. Los miembros del consorcio podrán separase antes de la finalización del plazo en los casos y con los efectos señalados en la legislación de régimen jurídico de las Administraciones públicas, si alguno de los miembros del consorcio hubiera incumplido alguna de sus obligaciones estatutarias y, en particular, aquellas que impidan cumplir con el fin para el que fue creado el consorcio, como es la obligación de realizar aportaciones al fondo patrimonial.

8. La disolución del consorcio produce su liquidación y extinción. En todo caso será causa de disolución que los fines para los que fue creado el consorcio hayan sido cumplidos. Su procedimiento y efectos se llevarán a cabo en la forma prevista en sus estatutos, de conformidad con la legislación reguladora del régimen jurídico de las Administraciones públicas.

Artículo 274. *Estatutos del consorcio.*

1. Los Estatutos deberán precisar los fines del consorcio, que deberán ser coherentes con los supuestos que legitiman el establecimiento de áreas de gestión integrada de conformidad con el artículo 2 de este Reglamento, la Administración Pública a la que estará adscrito, así como su régimen orgánico, funcional y financiero incluyendo la liquidación y distribución de su patrimonio en su caso, una vez se hayan cumplido los fines para los que fue creado de acuerdo con lo previsto en este reglamento de conformidad con la Ley de Régimen Jurídico del sector Público.

2. En particular, los Estatutos especificarán:

   a) Sede, objeto, fines y funciones.

   b) Identificación de participantes en el consorcio así como las aportaciones de sus miembros.

   c) Órganos de gobiernos y administración, así como su composición y funcionamiento, con indicación expresa del régimen de adopción de acuerdos.

   d) Causas de disolución.

Artículo 275. *Régimen de personal.*

1. El personal al servicio de los consorcios podrá ser funcionario o laboral y habrá de proceder exclusivamente de las Administraciones participantes. Su régimen jurídico será el de la Administración Pública de adscripción y sus retribuciones en ningún caso podrán superar las establecidas para puestos de trabajo equivalentes en aquélla.

2. Excepcionalmente, cuando no resulte posible contar con personal procedente de las Administraciones participantes en el consorcio en atención a la singularidad de las funciones a desempeñar, la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas, u órgano competente de la Administración a la que se

adscriba el consorcio, podrá autorizar la contratación directa de personal por parte del consorcio para el ejercicio de dichas funciones.

Artículo 276. *Miembros del consorcio y participación de particulares.*

1. Podrán ser miembros del consorcio para la ejecución de áreas de gestión integrada la Administración de la Junta de Andalucía, Diputaciones y Ayuntamientos afectados.
2. La Administración del Estado podrá incorporarse al consorcio en calidad de miembro del mismo cuando concurra alguno de los presupuestos siguientes:

   a) Que se deban ejercer competencias administrativas sobre bienes de dominio público estatal.

   b) Que se deban ejercer competencias cuyo ejercicio tiene atribuido el Estado.
3. Podrán incorporarse al consorcio otras administraciones u entidades públicas que no tengan el carácter de miembros necesarios.
4. Al consorcio podrán incorporarse personas privadas, cuando ello sea necesario para el cumplimiento de sus fines y previa suscripción de un convenio en el que se especifiquen las bases de su participación.

Artículo 277. *Modalidades de organización del consorcio.*

1. El consorcio tendrá, al menos, los siguientes órganos directivos:

   a) El Consejo Rector, órgano colegiado de dirección del consorcio y de control de la gestión del gerente. El Consejo deberá contar, al menos, con un representante de cada una de las Administraciones consorciadas. Los Estatutos determinarán la cuota de participación en el Consejo de cada Administración consorciada. El régimen de sesiones, convocatorias y validez de la constitución se fijarán en los estatutos del consorcio.

   b) El Gerente, órgano unipersonal de dirección del consorcio. Su nombramiento y cese se realizará por Acuerdo del Consejo Rector
2. La organización administrativa del área de gestión integrada mediante organismo autónomo gerencial tiene carácter subsidiario. Su constitución tendrá lugar por inactividad de las Administraciones llamadas a consorciarse y requiere la ocurrencia de alguno de los siguientes presupuestos:

   a) No constitución del consorcio en el plazo señalado en el instrumento de ordenación que delimite el área de gestión integrada, o en su caso, en el que dicho instrumento señale,

   b) Extinción del consorcio sin haberse cumplido los objetivos definidos por el instrumento de ordenación que delimite el área de gestión integrada.

   A tales efectos, la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo elevará al Consejo de Gobierno un proyecto de Decreto por el que se cree un organismo autónomo de carácter gerencial que tenga por objeto la gestión del área de gestión integrada de que se trate acompañado de un estatuto propio, en el que se determinará de manera específica las competencias que haya de ejercer, su forma de adscripción a la Administración de la Comunidad Autónoma, las bases generales de su organización y los bienes y medios económicos que se les asignen para el cumplimiento de sus fines y los que hayan de disponer para la realización de los mismos.
3. Una vez creado el organismo autónomo gerencial para la gestión del área de gestión integrada, la Diputaciones y el Ayuntamiento o Ayuntamientos afectados podrán asociarse voluntariamente a su actividad, suscribiendo el pertinente convenio de asociación, con el contenido que se establece en el artículo siguiente.

SECCIÓN 3.ª RÉGIMEN FUNCIONAL DE LA ORGANIZACIÓN CONSORCIAL DEL ÁREA DE GESTIÓN INTEGRADA.

Artículo 278. *Competencias de la organización administrativa consorcial*

1. El consorcio tendrá las competencias que le hayan sido transferidas o delegadas por las Administraciones consorciadas, en la forma que se haya establecido en el convenio de adhesión y en los Estatutos del consorcio.
2. La organización consorcial sólo podrá tener por objeto funciones y actividades que no excedan de la competencia de las Administraciones consorciadas.
3. Las competencias podrán abarcar:
   a) Funciones de gestión urbanística, mediante las formas de actuación que se describen en este Reglamento.
   b) Funciones administrativas, no estrictamente de gestión urbanística, que sean precisas para el cumplimiento de los objetivos del área de gestión integrada. Tales funciones podrán adoptar las modalidades de servicio público, fomento y policía.

Artículo 279. *Funciones autorizatorias de la organización administrativa del área de gestión integrada.*

1. La organización administrativa consorcial podrá tener atribuida la potestad de autorizar los actos de transformación del territorio que se desarrollen en el ámbito espacial del área de gestión integrada, así como de aquellas otras actividades que se determinen en los correspondientes estatutos.
2. La solicitud de autorización se tramitará mediante el sistema de ventanilla única, de acuerdo a las siguientes reglas procedimentales:
   a) El promotor de la actividad se dirigirá a la oficina constituida al efecto por la organización consorcial, aportando al efecto los documentos que resulten exigibles por la normativa aplicable y que, en su caso, le requiera la oficina.
   b) Todos los trámites, los informes y los títulos habilitantes -incluida la calificación territorial que sean exigibles por las distintas leyes sectoriales se integrarán en un procedimiento único siendo instados de oficio por la propia oficina del consorcio.
   c) Las autorizaciones, licencias, títulos habilitantes , informes preceptivos, declaraciones o comunicaciones cuyo otorgamiento , emisión o recepción corresponda a las Administraciones consorciadas, serán asumidos por la organización consorcial quien resolverá, en caso de concurrencia, mediante una resolución única que tendrá en cuenta todos los intereses públicos implicados.
   d) Si fueran exigibles autorizaciones sustantivas o informes de otras Administraciones, la oficina del consorcio los instará mediante un procedimiento incidental previo a la resolución final. Este procedimiento incidental interrumpirá el plazo de resolución.
   e) Para determinar el plazo máximo de resolución se tendrá en cuenta el procedimiento de autorización que tenga el plazo mayor de los que integran el procedimiento único.
   f) Sin perjuicio de los supuestos de desestimación establecidos en el Ley reguladora del procedimiento administrativo común, la falta de resolución expresa dentro de plazo anterior tendrá efectos estimatorios cuando todos los procedimientos de autorización que integran el procedimiento único tienen dicho efecto. En los demás casos, los efectos serán desestimatorios.

Artículo 280. *Competencias del organismo autónomo gerencial.*

1. El organismo autónomo gerencial ejercerá las mismas funciones que la organización consorcial con la peculiaridad de que el mecanismo de autorización de ventanilla única sólo se producirá respecto de los

procedimientos que sean competencia de los distintos órganos de la Administración autonómica y de las Administraciones asociadas.

SECCIÓN 4.ª RÉGIMEN FINANCIERO DEL ÁREA DE GESTIÓN INTEGRADA

Artículo 281. *Recursos financieros.*

1. Los recursos financieros de que dispone el área de gestión integrada para el cumplimiento de sus objetivos vendrán constituidos por:

   a) El porcentaje de la recaudación anual de la totalidad de los tributos locales o autonómicos que graven las actividades económicas radicadas o desarrolladas en el área de que se trate y que sean fijados en estatutos del consorcio. Se incluyen aquí todos los impuestos que tengan como hecho imponible actividades de contenido económico, con independencia de que su devengo sea único o periódico. Para la determinación de su cuantía, el Consejo del consorcio hará un seguimiento anual de los datos facilitados al efecto por las oficinas y órganos tributarios de cada Administración consorciada. Cuando la organización administrativa sea el organismo autónomo gerencial, sólo se tendrán en cuenta los tributos autonómicos.

   b) Los bienes integrantes del patrimonio público del suelo de la organización consorcial o, en su caso, del organismo autónomo gerencial. Se incluyen aquí:

      1.º Los terrenos y edificaciones o construcciones obtenidas en virtud de las cesiones correspondientes a la participación de la organización del área en el aprovechamiento urbanístico, así como las adquisiciones de bienes o dinero por razón de la gestión urbanística.

      2.º Los ingresos percibidos en concepto de prestación compensatoria previstos en la Ley de Impulso de la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía para actuaciones en suelo rústico incluido dentro del área.

      3.º Los terrenos y edificaciones o construcciones adquiridos en virtud del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

      4.º Las cesiones en especie o en metálico derivadas de deberes u obligaciones, legales o voluntarias, asumidas en convenios o concursos públicos por la organización del área.

      5.º Los ingresos obtenidos mediante enajenación de alguno de los terrenos incluidos en este apartado.

   c) El importe recaudado en concepto de tasas, contribuciones y precios públicos propios del área de gestión integrada.

Artículo 282. *Competencias de carácter financiero.*

La organización administrativa del área de gestión integrada está habilitada para la gestión y recaudación de tasas, contribuciones especiales y precios públicos que se hayan establecido, de acuerdo a lo dispuesto en la normativa tributaria que le sea de aplicación, para el cumplimiento de sus fines.

Las normas establecidas en la Ley 7/1985, de 2 de abril, y en la Ley 27/2013, de 21 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local sobre los Consorcios locales tendrán carácter supletorio respecto a lo dispuesto en este Reglamento.

SECCIÓN 5.ª OPERACIONES DE REGENERACIÓN URBANA INTEGRAL A TRAVÉS DE ÁREAS DE GESTIÓN INTEGRADA

Artículo 283. *Contenido y Efectos del Plan Especial de Regeneración Urbana Integral.*

1. Desde la delimitación por el Plan Especial de Regeneración Urbana Integral, el ámbito del área de gestión integrada queda afecto a las operaciones de renovación o rehabilitación que sean precisas para el cumplimiento de sus objetivos.
2. Este Plan Especial contendrá las determinaciones precisas para regular y posibilitar el objetivo de renovación o rehabilitación propuesto, así como las directrices necesarias en orden a elaborar los programas anuales de rehabilitación integrada y, en su caso, de adecuación arquitectónica de espacios públicos, que serán aprobados por el ente consorcial o el órgano al que corresponda.
3. Cuando el área tenga valor cultural, el Plan contendrán las determinaciones precisas para regular y posibilitar los objetivos de rehabilitación física, social, económica o funcional propuestos, incluyendo, en su caso, las determinaciones específicas de tipología y morfología de la edificación que garantice la preservación, protección y recuperación de los elementos de patrimonio arquitectónico o etnográfico.
4. Hasta tanto se haya constituido la organización administrativa del área de rehabilitación integrada, sólo se permitirán aquellas actuaciones que sean conformes con el instrumento de ordenación vigente, y resultasen compatibles con los fines perseguidos por el Plan Especial de Regeneración Urbana integral de dicha área.
5. Las actividades edificatorias que se lleven a cabo deberán acomodarse a la ejecución del instrumento de ordenación en el ámbito respectivo pudiendo ser simultánea a las obras de mejoras, modificación o sustitución de los elementos de urbanización y edificación que se encuentren en esos terrenos.

Artículo 284. *Organización administrativa consorcial de las áreas de regeneración urbana integral.*

1. El instrumento de ordenación que delimite el área de gestión integral podrá establecer las normas precisas para la constitución del consorcio, incluyendo de normas de aplicación directa.
2. El Ayuntamiento asumirá la iniciativa para la constitución del consorcio, salvo que en el instrumento que haya delimitado el área de rehabilitación integral se confiera la iniciativa expresamente a un órgano de la administración autonómica o estatal competente por razón de la materia.

Artículo 285. *Régimen supletorio para la gestión del área de rehabilitación integral.*

1. Transcurridos los plazos establecidos para la constitución del consorcio, la Administración que tenga asignada la iniciativa según el artículo anterior, asumirá la gestión del área de rehabilitación integral en base a las determinaciones establecidas por el instrumento que la haya delimitado, y por el que haya desarrollado la ordenación pormenorizada en su caso.

CAPÍTULO X

La expropiación forzosa por razón de urbanismo

Artículo 286. *Procedimientos expropiatorios por razón de urbanismo.*

1. En las expropiaciones por razón de urbanismo en cualquiera de los supuestos previstos en la Ley, incluidas las realizadas en el contexto de los sistemas de actuación urbanística, la Administración actuante podrá optar por aplicar el procedimiento de tasación conjunta o por realizar la expropiación de forma individualizada, conforme al procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa, con las particularidades establecidas en los artículos 121 a 126 de la Ley y en este Reglamento.
2. Tanto si se opta por uno u otro procedimiento, con carácter previo a la incoación del expediente correspondiente a uno u otro procedimiento, la Administración deberá solicitar certificación por la que

se acredite el dominio y cargas de las mismas fincas objeto de expropiación. La expedición de dicha certificación se hará constar por nota marginal en el Registro de la Propiedad, expresando su fecha y el procedimiento de que se trate, pudiendo indicarse también en la misma, simultánea o posteriormente, la aplicación del procedimiento de expropiación por el que se ha optado: individualizado o por tasación conjunta. Dicha nota marginal se cancelará por caducidad, transcurridos tres años desde su fecha, si en el Registro no consta algún nuevo asiento relacionado con el mismo expediente.

3. Cuando en la superficie objeto de expropiación existan bienes de dominio público se identificarán, relacionarán y describirán de forma separada e independiente, con expresa indicación de su forma de obtención. Si el destino de los mismos, según el instrumento de ordenación, fuese distinto del que motivó su afectación o adscripción al uso general o a los servicios públicos, se seguirá, en su caso, el procedimiento previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente para la mutación demanial o desafectación, según proceda.

Artículo 287. *Procedimiento de la tasación conjunta.*

1. En los supuestos del procedimiento de tasación conjunta, el expediente de expropiación contendrá los siguientes documentos:

   a) Determinación del ámbito territorial, con representación gráfica mediante un sistema de coordenadas georreferenciadas y con los documentos que lo identifiquen en cuanto a situación, superficie y linderos.

   Identificación georreferenciada y descripción de los bienes de dominio público y patrimoniales que puedan existir en la superficie objeto de expropiación.

   Relación de personas titulares de bienes y derechos en el ámbito de la expropiación. A estos efectos y salvo prueba en contrario, la Administración actuante podrá considerar propietaria a la persona que figure como tal en los Registros Públicos que produzcan presunción de titularidad o, en su defecto, a quien aparezca con tal carácter en registros fiscales o a la persona poseedora en concepto de dueña que lo sea pública y notoriamente.

   b) Fijación de precios, de acuerdo con la clasificación y la calificación del suelo.

   c) Hojas de justiprecio individualizado de cada finca, en las que se contendrán no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, construcciones e instalaciones, plantaciones y sembrados, siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración. Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o hayan sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

   d) Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

2. El expediente de expropiación será expuesto al público por plazo de un mes, para que quienes puedan resultar interesados formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular en lo que concierne a titularidad o valoración de sus respectivos derechos.

3. La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia y en la sede electrónica de la Administración actuante y del Municipio, en caso de ser distinta. Los anuncios se expondrán también en el tablón de anuncios de la Administración actuante.

4. Asimismo, las tasaciones se notificarán individualmente a las personas que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración, para que puedan formular alegaciones en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación.

5. Cuando la Administración expropiante no sea el Municipio, se oirá a éste por igual plazo de un mes. El período de audiencia a la Administración municipal podrá coincidir en todo o parte con el de las

personas interesadas. No obstante, de efectuar estas alegaciones, se dará traslado de las mismas al Municipio afectado para que emita informe al respecto en el plazo de veinte días.

6. Informadas las alegaciones, la resolución aprobatoria del expediente se notificará a las personas interesadas titulares de bienes y derechos que figuran en el mismo, confiriéndoles un plazo de veinte días, contados a partir del día de dicha notificación, durante el cual podrán manifestar por escrito ante el órgano competente su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado.

7. La Administración actuante dará traslado del expediente y de la hoja de aprecio impugnada a la Comisión Provincial de Valoraciones de Andalucía a efectos de fijar el justiprecio que, en todo caso, se hará de acuerdo con los criterios de valoración establecidos en la legislación general de aplicación.

8. Si las personas interesadas no formulasen oposición a la valoración en el citado plazo de veinte días, se entenderá aceptada la que se fijó en el acto aprobatorio del expediente, entendiéndose determinado el justiprecio definitivamente y de conformidad.

9. La resolución aprobatoria del expediente tramitado por el procedimiento de tasación conjunta, que debe notificarse en plazo máximo de seis meses desde la iniciación, implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados.

10. Tras el pago o depósito del importe de la valoración establecida por el órgano competente al aprobar el proyecto de expropiación, la Administración podrá proceder a la ocupación del bien, sin perjuicio de que puedan seguir tramitándose los oportunos procedimientos respecto a la fijación del justiprecio. Asimismo, habilitará para proceder a la aprobación del documento de adjudicación de las futuras parcelas en que se hubiera concretado el pago en especie.

11. En el procedimiento de tasación conjunta, los errores no denunciados y justificados en la fase de información pública no darán lugar a nulidad o reposición de actuaciones, conservando no obstante, los interesados su derecho a ser indemnizados en la forma que corresponda.

Artículo 288. *Procedimiento de tasación individual.*

1. En caso de no seguirse el procedimiento de tasación conjunta, la relación de personas propietarias y la descripción de bienes y derechos afectados habrán de ser aprobadas por la Administración actuante, previo un período de información pública por plazo de veinte días, salvo que dicha relación se contuviera ya en la delimitación de la unidad de ejecución, proyecto de urbanización o proyecto de obra pública ordinaria.

2. En este tipo de procedimiento la declaración de urgencia en la ocupación a que se refiere el artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, que corresponderá a la Administración competente para su resolución, deberá acompañarse de memoria justificativa de las razones particulares que motiven la urgencia.

3. En la valoración individualizada del bien objeto de expropiación se contendrá no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, construcciones e instalaciones, plantaciones y sembrados, siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración. Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o hayan sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

Artículo 289. *Ocupación y constancia en el Registro de la Propiedad y en el Catastro. Adquisición libre de cargas.*

1. Una vez efectuado el pago o la consignación se podrán levantar una o más actas de ocupación e inscribir, como una o varias fincas registrales o catastrales, la totalidad o parte de la superficie objeto de su actuación, en los términos dispuestos por la legislación hipotecaria y catastral.

2. A los efectos de la constancia registral y catastral se aportará el acta o actas de ocupación, con indicación de la representación gráfica mediante sistema de coordenadas georreferenciadas y referencia catastral, acompañadas de las actas de pago o los justificantes de consignación del justiprecio de todas las fincas ocupadas, que habrán de ser descritas conforme a la legislación hipotecaria y catastral para su incorporación y constancia en el Registro de la Propiedad y en el Catastro Inmobiliario. A estos efectos, la referencia catastral y la representación gráfica podrán ser sustituidas por una certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble de que se trate.

   Dicho título, así como los que sean necesarios para practicar las inscripciones, deberán ir acompañados de los requisitos establecidos en la legislación general.

3. De conformidad con la legislación básica estatal, finalizado el expediente expropiatorio, y una vez levantada el acta o actas de ocupación, se entenderá que la Administración ha adquirido, libre de cargas, la finca o fincas comprendidas en el expediente.

CAPÍTULO XI

Instrumentos de intervención en el mercado de suelo

SECCIÓN 1ª LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO.

Artículo 290. *Registro de los patrimonios públicos de suelo.*

1. Conforme a su naturaleza de patrimonio independiente y separado, las Administraciones titulares de Patrimonios Públicos de Suelo deberán llevar un Registro del mismo, que tendrá carácter público, comprensivo de los bienes integrantes y depósitos en metálico, las enajenaciones o cesiones de bienes y el destino final de éstos. Los órganos competentes encargados de su gestión serán designados por las Administraciones actuantes en función de su potestad de auto-organización.

2. El Registro del Patrimonio Público de Suelo, que habrá de ser correctamente actualizado, estará sujeto al régimen de fiscalización propio de la gestión presupuestaria. La liquidación de la gestión anual de la explotación se acompañará a la de cuentas de la ejecución de los correspondientes presupuestos anuales y será objeto de control por el órgano municipal o autonómico competente.

3. Este Registro, dada su condición dinámica, tiene como finalidad suministrar información económico-financiera del conjunto de bienes integrantes del Patrimonio Público de Suelo. Para que pueda cumplir este objetivo, deberá quedar reflejada la captación o incorporación de bienes, su valoración y registros de los bienes generados por las transacciones realizadas por la Entidad, y presentar esta información de forma adecuada a las finalidades del Patrimonio Público de Suelo.

4. A tales efectos, se establecen las siguientes etapas, como método contable para suministrar información de la realidad económico-financiera y sus movimientos:

   a) Análisis de datos: respecto a cuáles son los bienes intercambiados y los flujos que se producen.

   b) Medición y valoración: conteniendo la expresión monetaria y sus magnitudes.

   c) Registro contable de las transacciones: la inscripción se realizará en soportes documentales.

   d) Información de síntesis sobre las cuentas anuales.

5. La incorporación de bienes al Registro permitirá:

   a) Conocer el valor inicial del patrimonio incorporado al inicio de cada ejercicio económico.

   b) Conocer las variaciones del patrimonio a lo largo del período económico.

   c) Conocer el valor final del patrimonio y cuál es el resultado objetivo al término del ejercicio económico.

6. En cualquier caso, deberá evitarse la duplicidad de datos de este Registro y del inventario de bienes, debiendo articularse los mecanismos precisos para interrelacionar la información contenida en ambos.

7. Cuando con motivo de cualquier transacción llevada a cabo se produzcan variaciones en el Registro de Patrimonio Público de Suelo, deberá darse cuenta al órgano competente con la actualización correspondiente.

8. La valoración de los bienes que se integren o entren a formar parte de los bienes del Patrimonio Público de Suelo, constituidos en masa patrimonial, serán valorados según su naturaleza conforme a lo previsto en la legislación urbanística y en la legislación en materia de valoraciones, cuantificándose en euros por el precio de adquisición, tasación, valor bursátil u otros. No obstante, con carácter anual, las valoraciones de todos los bienes, salvo los que por naturaleza no sea posible, se actualizarán en función del Índice de Precios al Consumo y de acuerdo con lo que establezca la legislación aplicable.

9. La información suministrada por el Registro tendrá como objetivos los siguientes:

   a) Publicitar adecuadamente los fines o destino que tendrán los bienes integrantes del Patrimonio público de suelo.

   b) Llevar la contabilidad con arreglo a los fines y reglas establecidos en la legislación general.

   c) Reflejar una imagen fiable del Patrimonio Público de Suelo que exista en el momento. Esta fiabilidad quedará verificada a través de las distintas Auditorías que se vayan realizando.

   d) Mostrar una información útil a la hora de la rendición de cuentas que se realice a través de la gestión y en la toma de decisiones y actuación de los órganos competentes de las Administraciones actuantes.

   e) Homogeneizar los distintos bienes integrantes mediante una valoración de los mismos en una misma unidad.

   f) Posibilitar una coordinación adecuada entre las diferentes políticas de suelo local y autonómica.

10. Este Registro se actualizará cada año, comprendiendo todas aquellas modificaciones producidas: altas de bienes adquiridos, bajas por enajenación, cesión o permuta, cambios de naturaleza jurídica y otros.

11. El Registro de Patrimonio Público de Suelo se podrá consultar a través de la sede electrónica de la Administración titular.

Artículo 291. *Forma y efectos de la constancia en el Registro de la Propiedad de las limitaciones en bienes integrantes del Patrimonio Público de Suelo.*

1. De conformidad con la legislación estatal de suelo, las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones de destino de las fincas integrantes de un Patrimonio Público de Suelo que se hagan constar en las enajenaciones de dichas fincas son inscribibles en el Registro de la Propiedad, no obstante lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley Hipotecaria y sin perjuicio de que su incumplimiento pueda dar lugar a la resolución de la enajenación.

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

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

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

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

Artículo 292. *Gestión de los Patrimonios Públicos de Suelo.*

1. La gestión de los Patrimonios Públicos de Suelo comprende todas las facultades precisas para asegurar el cumplimiento de las finalidades previstas en la Ley, siendo aplicable supletoriamente a los bienes integrantes del mismo el régimen de los bienes patrimoniales previsto en la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas. Las Administraciones titulares podrán hacer uso, para la gestión de sus patrimonios públicos de suelo, de todas las formas previstas en la Ley para la ejecución de los instrumentos de ordenación.

2. Para la constitución, ampliación y, en general, gestión de los Patrimonios Públicos de Suelo puede recurrirse al crédito, incluso con garantía hipotecaria sobre los bienes integrantes de éstos. Los ingresos procedentes de la enajenación o explotación del patrimonio público de suelo deberán aplicarse a la conservación y ampliación de dicho patrimonio.

3. Las Administraciones Públicas titulares de los Patrimonios Públicos de Suelo podrán gestionarlo por sí mismas o atribuir su gestión a entidades de ellas dependientes que podrán adoptar la forma de organismo o entidad de derecho público o de sociedad mercantil cuyo capital social deberá ser íntegramente de titularidad pública. Asimismo, para la gestión y desarrollo de los patrimonios públicos de suelo se podrán adoptar mecanismos de cooperación y colaboración interadministrativos, así como fórmulas jurídicas de colaboración público-privada, de acuerdo con la legislación de contratos con el sector público, del régimen jurídico del sector público y del régimen local. En todo caso, la atribución de la gestión a entes con personalidad jurídica privada no podrá incluir funciones que requieran el ejercicio de autoridad.

4. Los órganos de control y fiscalización de la Administración titular de los Patrimonios Públicos de Suelo velarán por la correcta gestión de los bienes y recursos que los integran. En tal sentido, la cuenta de liquidación anual de dicho patrimonio se integrará, de forma separada, en los presupuestos de la Administración Pública titular del mismo.

5. Cuando en un mismo municipio existan terrenos del Patrimonio Público de Suelo pertenecientes a diferentes Administraciones, para su gestión deberán establecerse cauces adecuados de colaboración interadministrativa.

Artículo 293. *Controles en el destino y disposición de recursos procedentes de los Patrimonios Públicos de Suelo.*

1. Los ingresos obtenidos mediante la enajenación de los terrenos que los integran o la sustitución por dinero en los casos legalmente previstos, se destinarán a la conservación, administración y ampliación del mismo, siempre que sólo se financien gastos de capital y no se infrinja la legislación que les sea aplicable, o a los usos propios de su destino. El mismo destino se aplicará para los ingresos procedentes de la concesión o autorización sobre los bienes dotacionales recogidos en la letra g) del artículo 128 de la Ley. A los efectos de lo previsto en dicho artículo, se entienden incluidos en dichos bienes dotacionales los equipamientos comunitarios públicos desglosados en el apartado 2.e) del artículo 73 de este Reglamento, entendiéndose excluidos en todo caso los espacios libres y viario públicos.

2. De conformidad legislación estatal de suelo, excepcionalmente, los municipios que dispongan de un Patrimonio Público del Suelo, podrán destinarlo a reducir la deuda comercial y financiera del Ayuntamiento, siempre se cumplan todos y cada uno de los requisitos siguientes:

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

   b) Tener el Registro del Patrimonio Municipal del Suelo correctamente actualizado.

c) Que el presupuesto municipal tenga correctamente contabilizadas las partidas del Patrimonio Municipal del Suelo.

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

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

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

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

Artículo 294. *Delimitación de reservas de terrenos para constitución o ampliación de Patrimonios Públicos de Suelo.*

1. En ausencia de instrumentos de ordenación territorial y urbanística 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 para la propuesta de delimitación de las actuaciones de transformación urbanística.

   b) La Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en suelo rústico, mediante la aprobación al efecto de un Plan Especial; y en suelo urbano, 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.

2. Por el mismo procedimiento establecido en la letra b) del apartado anterior, y en cualquier clase de suelo, la Consejería competente en materia de urbanismo podrá delimitar reservas de terrenos en caso de desafectación del destino público de terrenos y edificaciones propiedad de las Administraciones públicas.

Artículo 295. *Incorporación al proceso urbanizador de los terrenos objeto de reserva para los Patrimonios Públicos de Suelo.*

1. La incorporación al proceso urbanizador y la realización de cualesquiera actuaciones o actos en los terrenos y las construcciones adquiridos por las Administraciones en las reservas establecidas conforme al artículo anterior requerirán la aprobación de los instrumentos de ordenación que correspondan conforme la Ley.

   No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando la reserva de terrenos se haya establecido con la expresa finalidad de contribuir a la protección o preservación de las características del suelo rústico o de cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial, el instrumento de ordenación deberá mantener su clasificación como suelo rústico, con la categoría que le deba corresponder.

2. Siempre que concurran intereses supralocales, en las delimitaciones de reserva de terrenos para el Patrimonio Autonómico de Suelo sobre suelo rústico cuando se haya establecido con la finalidad expresada en el párrafo segundo del apartado anterior, la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo podrá establecerse como Administración actuante para la formulación, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación correspondiente y para la

ejecución de los mismos garantizando suficientemente la participación local en función los intereses municipales afectados.

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

Subsección 1.ª Derecho de superficie.

Artículo 296. *Derecho real de superficie como instrumento de intervención en el mercado inmobiliario.*

1. La Administración de la Junta de Andalucía y los Municipios, a través de sus respectivos Planes de Vivienda y Suelo, de sus instrumentos de ordenación territoriales o urbanísticos o mediante la celebración de convenios, podrán utilizar el derecho real de superficie regulado en la legislación estatal de suelo, para el cumplimiento de la programación de los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, incrementar los patrimonios públicos de suelo, promover la construcción de viviendas protegidas o de precio tasado, y, en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos de aquellos.
2. Las Administraciones actuantes podrán intervenir en calidad de cedentes, otorgando al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante y en el vuelo y el subsuelo de terrenos de propiedad pública, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizada, o bien asumiendo las Administraciones o entidades públicas la condición de superficiario sobre inmuebles de propiedad particular.
3. También podrán utilizar la modalidad de derecho de superficie sobre construcciones o edificaciones ya realizadas o sobre viviendas, locales o elementos privativos de construcciones o edificaciones, atribuyendo al superficiario la propiedad temporal de las mismas, sin perjuicio de la propiedad separada del titular del suelo.

Artículo 297. *Régimen jurídico del derecho de superficie.*

1. Sin perjuicio de las finalidades señaladas en el párrafo anterior, el contenido, constitución y régimen del derecho de superficie, así como las particularidades de su transmisión, gravamen y extinción, se regularán por las disposiciones de la Ley del Suelo, por la legislación civil en lo no previsto por ella y por el título constitutivo del derecho.
2. La utilización del derecho de superficie por la Administración y demás personas públicas y su constitución por los particulares gozará de los beneficios derivados de la legislación de viviendas de protección pública, siempre que se cumplan los requisitos en ella establecidos.

Subsección 2.ª Derecho de tanteo y retracto.

Artículo 298. *Procedimiento para la delimitación de áreas.*

1. Como presupuesto para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto regulados en la Ley, la Administración de la Junta de Andalucía y los Municipios deberán delimitar las áreas en las que las transmisiones onerosas de bienes inmuebles estén sujetas, a su favor, a tales derechos. Tal delimitación podrá efectuarse por el instrumento de ordenación correspondiente o mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.
2. En la documentación específica relativa a la delimitación deberá figurar una Memoria justificativa de la necesidad de someter las transmisiones a los derechos de tanteo y retracto, detallando, al menos, los siguientes extremos:

a) Ámbito o área a escala suficiente para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, indicando sus coordenadas georreferenciadas o certificación catastral descriptiva y gráfica. Se incorporará planimetría georeferenciada sobre la base de la cartografía catastral.

b) Especificación del tipo de bienes y derechos dentro del área que se someterán a los derechos de tanteo y retracto, y plazo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de tanteo y retracto si fuera menor de diez años.

c) Objetivos a conseguir.

d) Justificación del ámbito delimitado.

e) Relación de bienes y derechos afectados.

f) Relación de titulares de bienes y derechos afectados, con dirección a efecto de notificaciones.

g) Identificación de la Administración actuante, con dirección a efectos de notificaciones.

3. Una vez iniciado el expediente de delimitación del área de tanteo y retracto, cuando sea preceptiva la notificación individual, la Administración actuante deberá recabar de oficio, del Registro de la Propiedad correspondiente, certificación de titularidad y cargas de todas las fincas incluidas en el ámbito. En la solicitud se expresarán las parcelas que resulten incluidas en el ámbito. El Registro de la Propiedad, al mismo tiempo que expida las certificaciones antedichas, extenderá al margen de cada finca nota expresiva del Organismo actuante y fecha de iniciación del expediente en los términos y con la duración y efectos previstos en la legislación hipotecaria. La nota marginal expresada en el apartado anterior solamente producirá el efecto de que los interesados que hagan constar su derecho en el Registro con posterioridad a ella no tendrán que ser citados preceptivamente en el expediente. No obstante, si se personaren en el mismo, seguirán con ellos las sucesivas actuaciones.

4. El expediente de delimitación del área será sometido a información pública por un plazo mínimo de un mes mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial de la provincia. Simultáneamente será preceptiva la notificación individualizada a cargo de la Administración actuante a las personas que consten en Registros públicos que produzcan presunción de titularidad o, en su defecto, las que aparezcan con tal carácter en registros fiscales en concepto de titulares de derechos de dominio sobre las fincas o derechos de aprovechamiento afectados o de cualquier otro derecho real o personal inscrito en el Registro de la Propiedad. Cuando la notificación sea infructuosa se procederá en los términos previstos en la legislación básica de procedimiento administrativo común.

   Cuando el ámbito sometido a derecho de tanteo y retracto supere el ámbito de un polígono catastral completo incluido en suelo clasificado rústico y, en todo caso, cuando tenga por objeto regular o controlar procesos de parcelación urbanística en suelo rústico o formación de nuevos núcleos de población, el expediente será sometido a información pública por un plazo mínimo de sesenta días mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial de la provincia, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en sede electrónica de la Administración actuante y, en caso de ser distinta, también en sede electrónica del Ayuntamiento. En cualquier caso, cuando se supere el ámbito de un polígono catastral completo incluido en suelo clasificado rústico no será preceptiva la notificación individual.

5. El acuerdo de aprobación de áreas de tanteo y retracto, con indicación del plazo de sujeción de las transmisiones al ejercicio de tanteo y retracto, junto con la delimitación georreferenciada de su ámbito espacial cuando no coincida con términos municipales completos y acreditando haber dado cumplimiento a la notificación a todas las personas afectadas en el expediente, será remitido al Registro de la Propiedad para su incorporación y constancia en la aplicación gráfica registral a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria. No podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad las transmisiones sobre los inmuebles incluidos en las expresadas delimitaciones si no se hubiera acreditado la práctica de las notificaciones contempladas en apartado 6 del artículo 132 de la Ley, en los términos establecidos en la legislación hipotecaria.

   Las Notarías remitirán a la Administración actuante, para su debido conocimiento, copia simple en papel o soporte digital de las escrituras otorgadas que afecten a la propiedad de las fincas, ya sean parcelas o

edificaciones, ubicadas en los ámbitos de área de tanteo y retracto que consten en la aplicación gráfica registral.

6. En el sistema de expropiación, la delimitación de la unidad de ejecución supondrá la delimitación del área para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, siempre que aquella contenga la relación de propietarios y la descripción de bienes y derechos afectados.

Artículo 299. *Notificación de transmisión de bienes sujetos a derecho de tanteo y retracto.*

1. A los efectos de posible ejercicio del derecho de tanteo y retracto en las condiciones señaladas por la Ley de ordenación del territorio y urbanismo, los titulares de bienes o derechos incluidos en una de las áreas a que se refiere el artículo anterior, deberán notificar a la Administración actuante su decisión de enajenarlos, con una antelación mínima de sesenta días. Los efectos de esta notificación caducarán a los cuatro meses siguientes a la misma sin que se efectúe dicha transmisión. La transmisión realizada transcurrido ese plazo se entenderá efectuada sin dicha notificación, a efectos del ejercicio del derecho de retracto.

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

   a) Identificación indubitada tanto física como jurídica del inmueble objeto de la transmisión, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica del mismo.

   b) Título que se ostenta sobre el inmueble y, en su caso, datos de su inscripción registral.

   c) Fórmulas jurídicas previstas para la transmisión con expresión del precio y forma de pago proyectados, junto con las restantes condiciones de la transmisión.

2. La transmisión onerosa de más del cincuenta por ciento de las acciones o participaciones sociales de entidades mercantiles, cuyo activo esté constituido en más del ochenta por ciento por terrenos o edificaciones sujetos a los derechos de tanteo o retracto, tendrá la consideración de transmisión onerosa a estos efectos.

3. El derecho de retracto podrá ejercitarse cuando no se hubiese hecho la notificación para ejercer el derecho de tanteo, se omitiese en ella cualquiera de los requisitos exigidos, la transmisión se haya producido antes del transcurso del plazo señalado para el ejercicio del derecho de tanteo o el precio efectivo de la transmisión resultara inferior o menos onerosas las restantes condiciones de la misma. Este derecho deberá ejercitarse en el plazo de sesenta días naturales contados desde el siguiente al de la notificación de la transmisión efectuada, que el adquirente deberá notificar en todo caso a la Administración actuante, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuese formalizada.

Artículo 300. *Integración en el sistema de información territorial y urbanística de bienes sujetos a los derechos de tanteo y retracto.*

1. La Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística y los Municipios incorporarán al sistema de información territorial y urbanística recogido en el artículo 11 de la Ley los ámbitos reservados y las áreas sometidas a derechos de tanteo y retracto.

2. Los encargados de la llevanza de este sistema de información deberán comunicar su contenido y sus actualizaciones periódicas a los Colegios Notariales y de Registradores de Andalucía, o bien por convenios con las instituciones correspondientes.

TÍTULO VI

Actividad de edificación

CAPÍTULO I

La ejecución de las obras de edificación

SECCIÓN 1.ª ACTUACIONES EDIFICATORIAS.

Artículo 301. *Actuaciones edificatorias.*

Se consideran actuaciones edificatorias:

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

b) Las de rehabilitación edificatoria.

c) La realización de las obras y trabajos de conservación, mantenimiento en los edificios existentes, sus instalaciones y espacios comunes, o intervención en los mismos que suponga su mejora, reforma o ampliación.

Artículo 302. *Actuaciones edificatorias en suelo urbano.*

1. En los términos previstos en el artículo 88 de la Ley, la ejecución urbanística en suelo urbano comprende la directa realización, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento objetivo previsto, así como las correspondientes al cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación, en los términos del Capítulo III del presente Título.

2. La edificación de unidades aptas al efecto, requiere como presupuesto:

a) El establecimiento de la ordenación detallada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de este.

b) La previa ejecución de las obras de urbanización para que la parcela obtenga la condición de solar o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos y garantías para simultanear aquellas y las de edificación. Todo ello, conforme a las fases de urbanización y requisitos contemplados en la Ley y lo desarrollado en el Título V del presente Reglamento.

3. Las parcelas y los solares deberán edificarse en los plazos máximos que fije el instrumento de ordenación urbanística u ordenanza municipal de edificación. En su defecto, el municipio podrá fijarlos por el procedimiento de delimitación de unidades ejecución.

4. El derecho y el deber de edificar en parcelas y solares corresponde a quien ostente su propiedad o cuente con derecho suficiente para ello, sin perjuicio de su ejercicio y cumplimiento, respectivamente, a través de tercero.

Artículo 303. *Ejercicio de la facultad de edificar en suelo sometido a actuaciones de transformación.*

1. En suelo sometido a actuaciones de transformación urbanística delimitada sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos, así como las de naturaleza provisional reguladas en el artículo 305.

Aprobada la ordenación detallada, podrá autorizarse además la realización simultánea de la urbanización y edificación vinculada siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 210 del presente Reglamento.

2. Conforme al artículo 78.2 de la Ley, en suelo sobre el que se haya aprobado una propuesta de delimitación de actuación de transformación urbanística, se podrá acordar la suspensión de licencias con la aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanística detallada. No obstante, en suelo urbano podrán concederse licencias basadas en el régimen vigente que respeten el nuevo instrumento de ordenación.

3. En suelo rústico sobre el que se haya aprobado una propuesta de delimitación de actuación de transformación urbanística podrán autorizarse actuaciones ordinarias y extraordinarias que en todo caso deberán cesar con motivo de la aprobación de los instrumentos de ejecución. Cuando se trate de actuaciones extraordinarias la autorización que cualifique los terrenos se otorgará por una duración limitada como máximo a la aprobación de los instrumentos de ejecución de la actuación de transformación urbanística y recogerá expresamente que no procederá derecho a indemnización.

Artículo 304. *Actuaciones edificatorias en suelo rústico.*

1. Las obras de edificación en suelo rústico no incluido en actuaciones de transformación urbanística se ajustarán a las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística y territorial aplicables y se ejecutarán en desarrollo de las actuaciones ordinarias y extraordinarias reguladas en la Ley. Dichas actuaciones habrán de ser compatibles con la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación.

2. En el suelo rústico por el que deban implantarse o discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones, o equipamientos públicos sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones de carácter provisional reguladas en el artículo siguiente.

3. Las actuaciones edificatorias en suelo rústico comprenden asimismo las obras correspondientes al cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación, en los términos del Capítulo III del presente Título, con las limitaciones derivadas del régimen legal en que se encuentren las edificaciones.

Artículo 305. *Usos y obras de carácter provisional.*

1. Excepcionalmente, siempre que no dificulte la ejecución del correspondiente instrumento de ordenación, se podrá autorizar la realización de usos y obras de carácter provisional, que no estén expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística, o la sectorial y sean compatibles con la ordenación urbanística.

   A los presente efectos se entiende por compatible con la ordenación urbanística aquella que, no estando prohibida, no dificulte o retrase el desarrollo de la ejecución de los instrumentos de ordenación territorial o urbanística. Se entienden que son compatibles con la ordenación urbanística el uso provisional de construcciones existentes en el ámbito de actuaciones de transformación urbanística que cuenten con los servicios necesarios y suficientes.

2. Las construcciones, obras e instalaciones de naturaleza provisional habrán de realizarse con materiales fácilmente desmontables y han de ser destinadas a usos temporales, debiéndose justificar y acreditar en el procedimiento para su autorización. Dicha autorización se otorgará, en todo caso, con carácter precario.

   La provisionalidad de la obra o uso debe deducirse de la viabilidad económica de su implantación provisional y el escaso impacto de su futura erradicación. Se entenderán por instalaciones fácilmente desmontables aquellas que:

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

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

c) Se monten y desmonten mediante procesos secuenciales, pudiendo realizarse su levantamiento sin demolición y siendo el conjunto de sus elementos fácilmente trasportable.

3. Los usos y obras deberán cesar y, en todo caso, ser demolidas las obras, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acuerde la Administración Pública competente en materia de urbanismo, y en todo caso con la aprobación de los instrumentos de ejecución. A tales efectos el municipio dictará orden de ejecución estableciendo un plazo, que no podrá ser superior a tres meses, para el desmontaje o demolición de la obra y restitución al estado original. El incumplimiento de la orden de ejecución en el plazo establecido habilitará al municipio para acordar la ejecución subsidiaria a cargo de la persona obligada, pudiendo llevarse a cabo por los sujetos legitimados para la actividad de ejecución del ámbito de actuación o unidad de ejecución.

4. La eficacia de las autorizaciones correspondientes, bajo las indicadas condiciones expresamente aceptadas por sus destinatarios, quedará supeditada a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de desmontaje, demolición y restitución al estado original, y a la constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización en los términos previstos en el apartado anterior.

5. No cabe el otorgamiento de las autorizaciones de carácter provisional para adelantar la realización de obras o la implantación de usos cuando no se cuente con los presupuestos legales para ello, tales como la previa aprobación de un instrumento de ordenación urbanística o la ejecución de obras de urbanización.

SECCIÓN 2.ª INCUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DE EDIFICACIÓN.

Artículo 306. *Declaración de incumplimiento del deber de edificación.*

1. La no iniciación, en el plazo fijado al efecto, de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la declaración de incumplimiento del deber de edificación.

   Los instrumentos de ordenación urbanística u ordenanzas municipales fijarán los plazos en que habrá de iniciarse la edificación de parcelas y solares, y definirán cuando un solar cuenta con edificación deficiente o inadecuada. En todo caso, podrá entenderse que un solar cuenta con edificación inadecuada cuando dicha edificación presente una incompatibilidad total o manifiesta con la ordenación urbanística, presente disconformidad con la alineación a viales y espacios de dominio público, o albergue o constituya usos cuyos efectos sobre el medio ambiente vulneren los máximos tolerados por la normativa aplicable.

   El incumplimiento del deber de edificar deberá declararse mediante resolución expresa en procedimiento dirigido a tal fin que podrá iniciarse de oficio o a instancia de persona interesada. El acuerdo de inicio y, en su caso, la solicitud del particular para la iniciación del procedimiento deberán fundamentar suficientemente el incumplimiento del deber de edificar por la persona propietaria. A estos efectos, cualquier particular tendrá el derecho de recabar la información que conste en los archivos públicos sobre las circunstancias y extremos que permitan identificar los plazos. La Administración competente estará obligada a poner en conocimiento de la persona solicitante los citados datos.

2. Iniciado el procedimiento, se notificará la apertura de audiencia por un plazo de quince días a las personas propietarias y demás titulares de bienes y derechos reales afectados. A tal efecto, se solicitará del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de la parcela o solar correspondiente y se hará constar en él por nota marginal el comienzo del procedimiento para la declaración del

incumplimiento del deber de edificar. La transmisión de la parcela o solar no modificará la situación del titular de la misma respecto de los deberes de edificar.

3. En los procedimientos iniciados de oficio, el plazo máximo para resolver y notificar la resolución del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber de edificar será de tres meses desde la fecha del acuerdo de iniciación. En los procedimientos iniciados a solicitud de interesado, el plazo máximo será de tres meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente.

   En caso de inicio de las obras antes de dictarse Resolución declarando el incumplimiento, el procedimiento quedará suspendido por el tiempo acordado para su ejecución.

   No obstante, previamente a la resolución de incumplimiento se podrá excepcionalmente, por una sola vez y de manera motivada suscribir convenio para edificar con el propietario, comprometiéndose éste a iniciar la edificación en el plazo de un mes desde la concesión de licencia de edificación o presentación de declaración responsable que deberá solicitarse o presentarse a su vez en el plazo de un mes desde la suscripción y aprobación del convenio. El plazo máximo para resolver quedará suspendido desde la suscripción del convenio por los tiempos indicados incluido el tiempo acordado para la ejecución de las obras.

   Asimismo, con carácter previo a la declaración de incumplimiento podrá suscribirse convenio con el propietario a fin de que se convoque concurso mediante la modalidad exclusiva de aportación y sin aplicación al propietario de medidas sancionadoras derivadas del incumplimiento.

5. Transcurrido el plazo indicado sin que se haya notificado resolución expresa, se producirá la caducidad del procedimiento iniciado de oficio, sin perjuicio de poder iniciarse un nuevo procedimiento en el caso de persistir el objeto que motivó la tramitación del expediente. En los procedimientos tramitados a solicitud de persona interesada, el vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado la resolución expresa legitima al interesado o interesados que hubieran deducido la solicitud para entenderla estimada por silencio administrativo.

6. La Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación de la Resolución para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio.

Artículo 307. *Efectos de la declaración del incumplimiento del deber de edificación.*

1. La declaración de incumplimiento del deber de edificación comportará la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas que tendrá carácter público y cuya regulación se desarrollará por los Ayuntamientos conforme a la legislación de régimen local.

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 previo requerimiento a la persona propietaria, o en su caso, la acreditación de las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia o presentación de la declaración responsable. El plazo quedará suspendido con la solicitud de la licencia y se reanudará con la resolución sobre dicha solicitud. En caso de resolución que declare la imposibilidad de continuar una actuación declarada, el plazo para el inicio de las obras se entenderá suspendido entre la presentación de la declaración responsable y dicha resolución. Por ministerio de la ley, transcurrido este plazo de un año sin que se hubieran iniciado las obras, la parcela o el solar correspondiente quedará en situación de ejecución por sustitución.

   En idéntica situación quedarán aquellas que, una vez otorgada licencia de obras o presentada declaración responsable, no hubieran finalizado las obras dentro de los plazos previstos a tales efectos, para lo que habrá de resolverse la caducidad de la licencia o de los efectos de la declaración responsable, y sin perjuicio de la posibilidad de prórroga para finalización de las mismas prevista en el artículo 141 de la Ley .

CAPÍTULO II.

Medios de intervención administrativa sobre la actividad de edificación

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 308. *Concepto y normas generales de las licencias.*

1. La licencia es un acto reglado de competencia exclusiva de la Administración municipal. No podrán concederse licencias con base en las determinaciones de instrumentos de ordenación futuros ni siquiera condicionadas a la aprobación de los mismos.

   En las resoluciones de concesión de licencias urbanísticas se podrán incorporar condiciones fácilmente subsanables al objeto de evitar que deficiencias menores impidan su otorgamiento. En ningún caso, las condiciones a exigir podrán suplir la ausencia de las concesiones, autorizaciones o informes que sean procedentes de acuerdo con la legislación sectorial.

   Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieren las condiciones a que estuviesen sometidas.

2. No pueden otorgarse licencias urbanísticas para la realización de actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo que requieran otras autorizaciones o informes administrativos previos, hasta que sean concedidas o emitidos, en los términos recogidos en la Ley, el presente Reglamento y la legislación sectorial.

3. Las licencias urbanísticas deben otorgarse dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros, y para solicitarlas no será necesario acreditar la titularidad de los inmuebles afectados, salvo cuando su otorgamiento pueda afectar a los bienes y derechos integrantes del Patrimonio de las Administraciones públicas, tanto de dominio público o demaniales, como de dominio privado o patrimoniales, sin perjuicio de las autorizaciones y concesiones exigibles de conformidad con lo establecido en la normativa reguladora del patrimonio de la correspondiente Administración pública.

4. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos en contra de la legislación o la ordenación territorial o urbanística de aplicación.

Artículo 309. *Concepto y normas generales de las declaraciones responsables y comunicaciones previas.*

1. Se entiende por declaración responsable, a efectos de este Reglamento, el documento suscrito por persona interesada en el que ésta manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para obtener el reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita, que la aporta cuando así sea exigida o, en su caso, que la pondrá a disposición de la Administración cuando le sea requerida, y que se compromete a mantener el cumplimiento de las anteriores obligaciones durante el período de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.

2. Se entiende por comunicación previa, a efectos de este Reglamento, el documento mediante el que las personas interesadas ponen en conocimiento de la Administración Pública competente sus datos identificativos o cualquier otro dato relevante para el inicio de una actuación o el ejercicio de un derecho.

3. La presentación de una declaración responsable que cumpla los requisitos establecidos en este Reglamento faculta, como presupuesto habilitante, para realizar la actuación pretendida desde el día de su presentación, siempre que vaya acompañada de la documentación requerida conforme a la legislación vigente, y sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección posterior que correspondan.

4. La declaración responsable, al igual que la comunicación previa, no constituyen una autorización administrativa, sino únicamente la transmisión de la información correspondiente a efectos del conocimiento de la Administración y de posibilitar la intervención mediante el control posterior, sin perjuicio de las facultades de inspección ordinaria.
5. Carecerán de eficacia las declaraciones responsables presentadas con base en las determinaciones de instrumentos de ordenación futuros.
6. Conforme a la legislación básica en materia de suelo, en ningún caso se entenderán adquiridas por declaración responsable o comunicación previa facultades en contra de la legislación o el instrumento de ordenación territorial o urbanística de aplicación.

SECCIÓN 2.ª LICENCIAS URBANÍSTICAS, DECLARACIONES RESPONSABLES Y COMUNICACIONES PREVIAS

Artículo 310. *Actos sujetos a licencia urbanística municipal.*

1. Salvo que se trate de actos sometidos a declaración responsable por la Ley o la legislación sectorial, están sujetos a previa licencia urbanística municipal, sin perjuicio de la obligación de obtener, con carácter previo, las demás concesiones, autorizaciones o informes que sean procedentes de acuerdo con la Ley, o con la legislación sectorial aplicable, los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, así como las divisiones, segregaciones y parcelaciones urbanísticas, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal contenidas en su normativa reguladora, y en particular, los siguientes:

   a) Las parcelaciones, segregaciones y divisiones urbanísticas en cualquier clase de suelo, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados.

   b) Los movimientos de tierra, incluidos los desmontes, abancalamientos, las excavaciones y explanaciones y aquellos otros que excedan de la práctica ordinaria de labores agrícolas, así como la desecación de zonas húmedas y el depósito de vertidos, residuos, escombros, y materiales ajenos a las características del terreno o de su explotación natural, salvo el acopio de materiales necesarios para la realización de obras ya legitimadas por otra licencia u otro presupuesto habilitante legalmente exigible, sin perjuicio de las pertinentes autorizaciones para la ocupación del dominio público y del resto de medios de intervención administrativa previstos en la normativa sectorial aplicable.

   c) Las obras de vialidad y de infraestructuras, servicios y otros actos de urbanización, que deban realizarse al margen de proyectos de urbanización debidamente aprobados.

   d) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase y cualquiera que sea su uso, que tengan un carácter provisional.

   e) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta; así como las de ampliación, modificación o reforma, no sujetas a declaración responsable, y las de demolición de las existentes, salvo el supuesto de ruina física inminente.

   f) La ocupación y la utilización de las edificaciones o instalaciones existentes, así como la modificación de su uso total o parcial, ubicadas en suelo rústico o en suelo urbano sometido a actuación de transformación urbanística, excepto que se sometan a declaración responsable.

   g) Las talas en masas arbóreas y vegetación arbustiva, así como de árboles aislados, que sean objeto de protección por los instrumentos de ordenación urbanística.

   h) La instalación de invernaderos cuando conlleve algún tipo de estructura portante con exclusión de los domésticos o de escasa entidad en cuanto a sus características o superficie afectada.

   i) La instalación o ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas, casas móviles e instalaciones similares, provisionales o permanentes, excepto que se efectúen dentro de campamentos de turismo

o camping legalmente autorizados y en zonas expresamente previstas para dicha finalidad en el correspondiente instrumento de ordenación urbanística.

j) La apertura de caminos y accesos a parcelas en suelo al que sea de aplicación el régimen de suelo rústico, así como su modificación o pavimentación salvo las autorizadas por el organismo competente en materia agraria, forestal o análoga.

k) La colocación de carteles, paneles, anuncios y vallas de propaganda visibles desde la vía pública, siempre que no estén en locales cerrados; quedan a salvo los preceptivos carteles de información y publicidad de obras.

l) Las instalaciones y construcciones de carácter temporal destinadas a espectáculos y actividades recreativas.

m) Los cierres, muros y vallados permanentes de fincas y parcelas.

n) La realización de construcciones, edificaciones e instalaciones en suelo rústico vinculadas a los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro acto constructivo vinculado a la utilización racional de los recursos naturales, que tengan la consideración de actuaciones ordinarias en suelo rústico.

ñ) Las antenas y otros equipos de comunicaciones, así como las actuaciones de construcción o instalación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos vinculados a la generación mediante fuentes energéticas renovables, incluidas las infraestructuras de evacuación y las infraestructuras de recarga para vehículos eléctricos, sean de promoción pública o privada.

o) La construcción de obras de infraestructura, tales como: producción de energías renovables, presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, infraestructuras de regadíos, vías privadas, puertos de abrigo, diques de protección y defensa del litoral, accesos a playas, bahías y radas, y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio; con la salvedad de lo dispuesto expresamente para los actos promovidos por Administraciones Públicas.

p) Cualesquiera otros actos que se determinen por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística general, quedando a salvo los actos no sujetos a licencia urbanística conforme a lo previsto en la Ley y el presente Reglamento.

Artículo 311. *Objeto y alcance de la licencia urbanística.*

1. Constituye el objeto de la licencia urbanística la comprobación por la Administración municipal de que las actuaciones de los administrados sujetas a ella se adecúan a la ordenación territorial y urbanística vigente. Para ello, la intervención municipal irá dirigida a comprobar, entre otros, los siguientes aspectos:

   a) El cumplimiento de los presupuestos legalmente exigibles para la ejecución de los actos sujetos a licencia.

   b) La adecuación de los actos sujetos a licencia a las determinaciones urbanísticas establecidas en los instrumentos de ordenación vigentes y a las Normas urbanísticas en ellos contenidas, así como a la ordenación territorial vigente. A tal efecto, se verificará el cumplimiento de, al menos, las siguientes determinaciones urbanísticas:

      1.º Condiciones de parcelación.

      2.º Usos urbanísticos, densidades y tipología de la edificación.

      3.º Alineaciones y rasantes.

      4.º Edificabilidad, altura de la edificación, ocupación permitida de la edificación, situación, separación a linderos y entre edificaciones, fondo edificable y retranqueos.

      5.º Dotaciones y equipamientos de carácter público o privado previstas para la parcela o solar.

6.º Ordenanzas municipales de edificación y urbanización.

c) La incidencia de la actuación propuesta en el grado de protección de los bienes y espacios incluidos en los Catálogos.

d) La existencia de los servicios urbanísticos necesarios para que la edificación pueda ser destinada al uso previsto.

2. En los términos previstos en la normativa sectorial, la actuación municipal se extenderá, con motivo del otorgamiento de la licencia urbanística, al examen del cumplimiento de aquellas previsiones cuya competencia se atribuya expresamente a los Ayuntamientos, sin perjuicio de las autorizaciones o informes administrativos que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia.

3. La intervención municipal en los aspectos técnicos relativos al cumplimiento de las exigencias básicas de calidad de la edificación se entiende sin perjuicio de la responsabilidad de los agentes que intervengan en el proceso de edificación conforme a su normativa reguladora, así como sin perjuicio del control que corresponda a otras Administraciones públicas respecto de la verificación del cumplimiento de las condiciones técnicas reglamentarias de las instalaciones previstas en los edificios, de cuyo cumplimento serán responsables quienes las proyecten y certifiquen, conforme a la normativa reguladora para su puesta en funcionamiento.

Artículo 312. *Tipología de licencias urbanísticas.*

Tendrán la consideración de licencias urbanísticas las siguientes:

a) De parcelación o segregación. La licencia de parcelación o segregación tiene por finalidad comprobar que la división o alteración propuesta del inmueble se ajusta a la legislación urbanística y a los instrumentos de ordenación aplicables, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes de acuerdo con la legislación sectorial aplicable. Toda división o alteración de la superficie de un inmueble estará sujeta a la previa obtención de licencia de parcelación o segregación, salvo las excepciones expresamente previstas en la Ley y el presente Reglamento.

b) De urbanización. Tiene por finalidad comprobar que las actuaciones de transformación del suelo se ajustan a la legislación urbanística y a los instrumentos de ordenación aplicables. No serán objeto de licencia de urbanización, las obras comprendidas en proyectos de urbanización previamente aprobados, ni las complementarias a la edificación contenidas en el proyecto de edificación.

c) De edificación, obras e instalaciones. Tiene por finalidad comprobar que las actuaciones previstas son conformes a lo dispuesto en la legislación y en los instrumentos de ordenación urbanística vigentes.

d) De ocupación y de utilización. Tienen por objeto comprobar, en los supuestos no sometidos a declaración responsable, que el uso previsto para un edificio, o parte del mismo, es conforme a la normativa y a la ordenación urbanística de aplicación.

   Cuando se trate de edificios para los que haya sido otorgada licencia de obras de nueva construcción, ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, o en su caso, presentada la declaración responsable de obras, tendrá por objeto, además, comprobar la adecuación urbanística de las obras ejecutadas a la licencia otorgada o al presupuesto habilitante legalmente exigible.

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

e) De otras actuaciones urbanísticas estables. A los efectos de este Reglamento, tendrán la consideración de otras actuaciones urbanísticas estables, las que no implican ni urbanización ni edificación pero tienen carácter permanente, independientemente de su duración, tales como los supuestos indicados en los párrafos b), g), h), i), j), k), l) m) y ñ) del artículo 310 del presente Reglamento.

f) De usos y obras provisionales. Esta licencia tiene por finalidad comprobar que los usos y obras provisionales no están expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística o la

sectorial ni dificultan la ejecución del correspondiente instrumento de ordenación, quedando sometida la actuación al régimen previsto en la Ley y en el artículo 305 del presente Reglamento.

g) De demolición. Tiene por objeto la realización de obras de demolición de edificios, construcciones o instalaciones.

Artículo 313. *Actos no sujetos a licencia urbanística municipal.*

1. No requieren previa licencia urbanística los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo que resulten expresamente eximidos por la Ley y la legislación sectorial que resulte aplicable, y en concreto, los que a continuación se relacionan:

   a) Los actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa conforme a lo dispuesto en la Ley y el presente Reglamento.

   b) Los actos y obras promovidos por Administraciones Públicas en los supuestos exceptuados en la Ley y el presente Reglamento.

   c) Los actos amparados por órdenes de ejecución dictadas por el Ayuntamiento.

   d) Los actos necesarios para la ejecución de resoluciones administrativas o jurisdiccionales dirigidas al restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística.

   e) Las parcelaciones, segregaciones y divisiones urbanísticas contenidas en proyectos de reparcelación.

   f) La constitución y modificación de complejos inmobiliarios en los supuestos exceptuados en la legislación estatal.

   g) Los actos de urbanización comprendidos en proyectos de urbanización debidamente aprobados. Tampoco requerirán licencia los actos de urbanización complementarios a las actuaciones edificatorias contenidos en los proyectos que las definan.

   h) Los usos que vayan a realizarse en suelo rústico precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética, minera y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales que no supongan la transformación de su naturaleza rústica, ni conlleven la realización de obras, construcciones, edificaciones e instalaciones, y en particular, los siguientes actos no constructivos:

      1.º Los movimientos de tierra propios de la práctica ordinaria de las labores agrícolas, tales como el cultivo, el subsolado, el desfonde, la formación de caballones.

      2.º Actuaciones de revegetación, replantación de especies leñosas, plantación forestal, restauración ecológica, limpieza y demás labores de conservación de la masa vegetal.

      3.º La instalación de invernaderos siempre que no queden dentro de los comprendidos en la letra h) del apartado 1 del artículo 310 del presente Reglamento.

   i) Aquellos otros exceptuados por la legislación sectorial.

2. No requieren previa licencia urbanística de segregación la división de los lotes constituidos sobre una parcelación ilegal para la que haya transcurrido el plazo para la adopción de medidas de protección y restablecimiento de la legalidad, y siempre que los actos parcelatorios se hayan llevado a cabo materialmente sobre el terreno. En el caso de edificaciones objeto de reconocimiento en la situación de asimilado a fuera de ordenación, dicha declaración, que comprenderá la edificación y el lote concreto sobre el que se ubica, surtirá los efectos de la licencia urbanística de parcelación o segregación, quedando sujeta a la caducidad prevista para estas licencias en la Ley y el presente Reglamento.

Artículo 314. *Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa.*

1. Están sujetas a declaración responsable, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes de acuerdo con la Ley, o con la legislación sectorial aplicable, las siguientes actuaciones:

   a) La realización de obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente.

      Las Ordenanzas Municipales podrán eximir de declaración responsable aquellos supuestos en que las actuaciones carezcan de afección a la ordenación urbanística o a la normativa de la edificación, sin perjuicio de aquellos supuestos en los que, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, tales obras deban quedar sujetas a algún régimen de intervención administrativa preventiva.

   b) Las obras en edificaciones o instalaciones existentes que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación, situadas en suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística, siempre que no alteren los parámetros de ocupación y altura, ni conlleven incrementos en la edificabilidad o en el número de viviendas.

   c) Las obras en edificaciones e instalaciones existentes que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación, situadas en suelo rústico y que tengan por objeto la mejora de las condiciones de eficiencia energética, la integración de instalaciones de energía renovable o la reducción de su impacto ambiental, siempre que no supongan obras de nueva planta o aumento de la superficie construida.

   d) La ocupación o utilización de las edificaciones o instalaciones amparadas en licencia previa o declaración responsable de obras, siempre que se encuentren terminadas y ajustadas a estas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación.

   e) La ocupación y utilización en edificaciones existentes que sean conformes con la ordenación vigente o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación, situadas en suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística, siempre que no hayan sido objeto de obras.

   f) Los cambios de uso en edificaciones, o parte de ellas que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación, situadas en suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística, siempre que no incrementen el número de viviendas y el uso a implantar se encuentre dentro de los permitidos por dicha ordenación.

   g) Las obras en edificaciones e instalaciones existentes en suelo urbano que se destinen a la instalación de aprovechamiento térmico de energías renovables en viviendas, la instalación de autoconsumo eléctrico con energías renovables de hasta 100 kW, las infraestructuras de recarga de vehículos eléctricos y las infraestructuras de recarga eléctrica en instalaciones destinadas al suministro de combustibles y carburantes a vehículos, conforme a lo dispuesto en la legislación sectorial.

   h) Las alteraciones en la ejecución material de las obras con previa licencia urbanística otorgada, siempre que dichas modificaciones no estén sometidas a licencia urbanística.

2. La declaración responsable irá unida al proyecto técnico que sea exigible según la legislación sectorial y, cuando no sea exigible, se acompañará de una memoria descriptiva y gráfica que defina las características generales de su objeto y del inmueble en el que se pretende llevar a cabo cuando permita la ejecución de obras.

3. Las declaraciones responsables para la ocupación o utilización de edificaciones amparadas en licencia de obras de nueva construcción, ampliación, modificación, reforma o rehabilitación o en presupuesto habilitante legalmente exigibles que requiriesen proyecto técnico, deben acompañarse de un certificado, acreditativo de la efectiva y completa finalización de las obras suscrito por técnico competente y visado por el Colegio profesional cuando así lo exija la normativa estatal, así como una declaración del mismo técnico sobre la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente. Se adjuntará igualmente la documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de los servicios públicos, de la correcta ejecución de las acometidas de las redes de suministros.

Las declaraciones responsables para la ocupación o utilización referidas a edificaciones existentes en las que no sea preciso la ejecución de ningún tipo de obra de reforma o adaptación, deberán acompañarse de certificado, descriptivo y gráfico, suscrito por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio profesional, cuando así lo exija la normativa estatal, en el que conste la terminación de la obra en fecha determinada, la descripción del estado de conservación del edificio y las instalaciones con que cuenta y acredite, en atención de las circunstancias anteriores, la aptitud del mismo para destinarse al uso previsto; así como la identificación catastral y registral del inmueble, y las condiciones urbanísticas vigentes. Se adjuntará igualmente la documentación justificativa del correcto funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de los servicios públicos, de que las redes son accesibles desde la edificación sin precisar nuevas obras, y de ser viable dicha acometida.

4. Cuando las actuaciones sometidas a declaración responsable requieran de alguna autorización o informe administrativo previo para el ejercicio del derecho, conforme a la normativa sectorial de aplicación, la presentación de la declaración responsable requiere la previa obtención y disposición de dichos informes o autorizaciones o, en su caso, la acreditación del silencio producido mediante cualquier medio de prueba admitido en Derecho, incluido el certificado administrativo del silencio administrativo producido.

5. Los Ayuntamientos, en el ejercicio de sus competencias y mediante Ordenanza Municipal, podrán determinar cualquier otra documentación que deba acompañar a las declaraciones responsables, así como aprobar modelos normalizados para facilitar a los interesados la aportación de los datos y la documentación requerida. Se procurará igualmente su puesta a disposición a través de las tecnologías de la sociedad de la información.

6. Las actuaciones sometidas a declaración responsable que se realicen sin que se haya presentado, cuando sea preceptiva, o que excedan de lo declarado, se considerarán como actuaciones sin licencia a todos los efectos, siéndoles de aplicación el régimen de restablecimiento de la legalidad y sancionador previsto por la Ley y el presente Reglamento para los actos y usos sin licencia.

Artículo 315. *Actos sujetos a comunicación previa.*

1. Están sujetos a comunicación previa al municipio, a los efectos de su constancia, realización y posible control ulterior, cualquier dato identificativo que deba ponerse en su conocimiento para el ejercicio de un derecho, y en particular los siguientes:

   a) Los cambios de titularidad y la transmisión de cualesquiera licencias urbanísticas y declaraciones responsables.

   b) El inicio de las obras.

   c) Las prórrogas del plazo para el inicio y terminación de las obras con licencia o declaración responsable en vigor.

   d) El desistimiento a la licencia urbanística o a la declaración responsable presentada.

   e) Otros datos o situaciones que establezcan las Ordenanzas municipales, tales como la paralización voluntaria de las actuaciones o el cambio de la dirección facultativa.

Artículo 316. *Declaraciones responsables y licencias por fases y parciales.*

1. El Ayuntamiento podrá otorgar licencias de obras parciales que autoricen la realización de fases concretas de un proyecto básico de edificación. Para ello será necesaria la presentación del proyecto de ejecución de obras referido a la fase de que se trate.

2. Respecto a las actuaciones cuya ocupación o utilización total esté sometida a declaración responsable conforme a lo dispuesto en la Ley y en el presente Reglamento, podrán presentarse declaraciones

responsables de ocupación y utilización limitadas a partes de las edificaciones ejecutadas conforme a una previa licencia urbanística o declaración responsable, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Otros datos o situaciones que establezcan las Ordenanzas municipales, tales como la paralización voluntaria de las actuaciones o el cambio de la dirección facultativa.

b) Que las partes cuya ocupación o utilización se pretenda, resulten técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizadas de forma independiente sin detrimento de las restantes inacabadas.

c) Que en la ejecución del resto de las obras previamente autorizadas o declaradas se estén cumpliendo, en el momento de su presentación, los plazos y las demás determinaciones que imponga la normativa aplicable.

d) Que la ocupación o utilización parcial no interfiera de forma grave en el final de las obras.

e) Que la parte cuya ocupación o utilización se pretenda fuese ejecutada íntegramente de conformidad con el proyecto autorizado y, en su caso, con las modificaciones presentadas y las condiciones establecidas.

En el caso de que se trate de una ocupación o utilización no sometida a declaración responsable, podrán otorgarse licencias de ocupación o utilización limitadas a partes de las construcciones e instalaciones, siempre que se cumplan los requisitos anteriores.

3. En los supuestos a que se refiere el apartado anterior, el Ayuntamiento podrá exigir mediante acuerdo motivado que el interesado constituya garantía para asegurar la correcta ejecución de las obras restantes.

4. También pueden otorgarse licencias de ocupación o utilización limitadas a partes de las construcciones e instalaciones que cumplan la normativa urbanística, cuando existan otras partes que no se ajusten a la misma en aspectos de detalle o escasa entidad, siempre que se cumpla lo previsto en el apartado 2, letras a), b) y c), y que se constituya garantía, sin perjuicio de ejercitar las potestades de disciplina urbanística que fueren procedentes. En este caso, no procederá la presentación de declaración responsable.

Artículo 317. *Actos promovidos por Administraciones Públicas.*

1. Los actos a que se refieren los artículos 137 y 138 de la Ley, que sean promovidos por una Administración Pública o sus entidades adscritas o dependientes de esta, distinta de la municipal, están sujetos igualmente a licencia urbanística, declaración responsable o comunicación previa, según proceda.

2. Cuando dichos actos sean promovidos por los Ayuntamientos en su propio término municipal, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística, declaración responsable o comunicación, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

3. Se exceptúan de la regla establecida en el apartado 1 los actos de ejecución, realización o desarrollo de las siguientes obras, instalaciones y usos:

a) Las obras de implantación de infraestructuras y servicios técnicos, cuando la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística y las obras públicas ordinarias.

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

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

acordada de los términos de ejecución, realización o implantación de las obras, instalaciones o usos contenidos en el proyecto.

Una vez acordados los términos de la ejecución, el inicio de las obras e instalaciones o la implantación de los usos deberá comunicarse con carácter previo a los municipios interesados.

Cuando las actuaciones anteriores afecten de manera sobrevenida a la ordenación pormenorizada o a las condiciones de ejecución de actuaciones definidas en los instrumentos de ordenación, la celebración del convenio interadministrativo referido en el artículo 8.3 de la Ley tendrá el efecto de modificar los instrumentos de ordenación y ejecución afectados, y legitimará la ejecución de los actos de construcción, edificación y uso del suelo incluidos en los proyectos de obras y servicios públicos, sin estar sometidos a licencia o a cualquier otro acto de control preventivo municipal.

En cualquier caso debe cumplirse el trámite de consulta a las Administraciones Públicas cuyas competencias pudiesen resultar afectadas y emitirse el informe preceptivo municipal, incluso en los procedimientos de excepcional o urgente interés público.

4. Se exceptúan igualmente de la regla prevista en el apartado 1 los actos promovidos por una Administración Pública en los que concurra un excepcional o urgente interés público. La Administración promotora del proyecto técnico deberá acordar su remisión al municipio correspondiente para que, en el plazo de un mes comunique a aquella la conformidad o disconformidad del proyecto con el instrumento urbanístico de aplicación. Transcurridos dichos plazos sin pronunciamiento, continuará el procedimiento.

   Cuando los actos sean promovidos por la Administración del Estado será de aplicación la regulación establecida en la legislación estatal en materia de suelo y rehabilitación urbana.

   Cuando estos actos sean promovidos por la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía o entidades adscritas o dependientes de esta, en caso de que el municipio correspondiente comunique su disconformidad, se deberán remitir las actuaciones a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para que, tras los informes correspondientes y junto con su propuesta, las eleve al Consejo de Gobierno, que decidirá sobre la procedencia de la ejecución del proyecto. El acuerdo que estime dicha procedencia, que posibilitará su inmediata ejecución, deberá ordenar la iniciación del procedimiento de innovación del instrumento de ordenación urbanística.

   Cuando en los actos del párrafo anterior concurran los requisitos para su declaración de emergencia, según lo previsto en la legislación aplicable en la materia, dicha declaración comportará la reducción del plazo de un mes a cinco días naturales, tras la notificación al Ayuntamiento, para que este notifique, a su vez, la conformidad o disconformidad del proyecto de que se trate con la ordenación urbanística en vigor. En el caso de que el Ayuntamiento no se pronuncie en el tiempo indicado, se continuará con el procedimiento establecido.

5. De igual modo, tampoco se someterá a licencia ni a actos de control preventivo municipal la construcción y puesta en funcionamiento de las obras relativas a actuaciones de carácter público declaradas de Interés Autonómico.

SECCIÓN 3.ª PROCEDIMIENTO DE OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 318. *Competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas.*

La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponde al órgano municipal que determine la legislación y normativa de aplicación en materia de régimen local.

Artículo 319. *Normas generales sobre el procedimiento.*

1. El procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas debe tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y procedimiento administrativo común, a las especialidades procedimentales establecidas en la legislación territorial y urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía y a las reglas particulares establecidas en los siguientes apartados.
2. Los municipios podrán regular, mediante las correspondientes Ordenanzas, el procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas, ajustándose a la normativa referida en el apartado anterior.
3. En el procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas necesariamente deberá constar informe técnico y jurídico de los servicios municipales correspondientes, o en su caso de la Diputación Provincial, sobre la adecuación del acto pretendido a las previsiones de la legislación y de la ordenación territorial y urbanística de aplicación, debiendo el titular de la Secretaría del Ayuntamiento advertir de la omisión de alguno de ellos en los términos previstos en la normativa de régimen local.
4. En el procedimiento de otorgamiento de licencias urbanísticas se dará cumplimiento a cuantos trámites y actuaciones vengan establecidos por normas sectoriales en razón del contenido específico de la actuación urbanística de que se trate, en los términos y con los efectos sobre el procedimiento previstos en las mismas.
5. Se tramitarán conjuntamente, en un único procedimiento, las solicitudes simultáneas de licencias que, referidas a un mismo inmueble o parte del mismo, tengan por objeto actos sujetos a licencia urbanística, de conformidad con el artículo 310 del presente Reglamento. La resolución que se adopte diferenciará cada una de las licencias otorgadas, conservando cada una su propia naturaleza.

Artículo 320. *Inicio del procedimiento.*

1. El procedimiento para el otorgamiento de licencias urbanísticas se iniciará mediante presentación de solicitud dirigida al Ayuntamiento acompañada de la documentación que permita conocer suficientemente su objeto. En particular:

   a) La solicitud definirá suficientemente los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo, vuelo y del subsuelo que se pretenden realizar. Identificándose en la misma tanto al promotor como a los técnicos intervinientes en el proyecto y, en su caso, a la dirección facultativa y al técnico coordinador de seguridad y salud. A estos efectos las solicitudes deben adjuntar un proyecto técnico, suscrito por facultativo competente, con el grado de detalle que establezca la legislación sectorial.

      Para el otorgamiento de licencias que tengan por objeto la ejecución de obras de edificación será suficiente la presentación de proyecto básico, pero no podrá iniciarse la ejecución de la obra sin la aportación previa de un proyecto de ejecución debidamente visado por el Colegio profesional correspondiente cuando así lo exija la normativa estatal.

      Cuando no sea exigible un proyecto técnico, las solicitudes se acompañarán de una memoria descriptiva y gráfica que defina las características generales de su objeto y del inmueble en el que se pretenda llevar a cabo.

   b) Las solicitudes que tengan por objeto construcciones o instalaciones de nueva planta así como ampliaciones de las mismas, deben indicar su destino, que debe ser conforme a las características de la construcción o instalación.

   c) La solicitud de licencia de parcelación, segregación o división debe adjuntar un proyecto de parcelación suscrito por técnico competente, que incluirá planos georreferenciados a escala adecuada de la situación y superficie de los terrenos afectados por la alteración y de las fincas y parcelas iniciales y resultantes, así como su identificación catastral y registral, y las condiciones urbanísticas vigentes.

   d) Para las actuaciones sometidas a licencia de ocupación o utilización, a la solicitud se acompañará la documentación detallada en el artículo 314 apartado 3, según el contenido específico de la actuación urbanística de que se trate.

e) Para actuaciones en suelo rústico, la solicitud debe identificar suficientemente el inmueble objeto de los actos sujetos a licencia, mediante su referencia catastral y número de finca registral. Ello sin perjuicio de la previa autorización prevista en la Ley para las actuaciones extraordinarias en suelo rústico que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse, debiendo solicitarse la licencia en el plazo máximo de un año a partir de dicha autorización.

f) En toda solicitud de licencia deberá constar debidamente georreferenciada la actuación de que se trate, expresando, en su caso, las coordenadas UTM de la superficie a ocupar por las edificaciones o del perímetro de cada una de las fincas resultantes de la actuación pretendida.

2. A la solicitud se acompañarán además, las autorizaciones e informes que la legislación sectorial o la normativa territorial y urbanística aplicables exijan con carácter previo al otorgamiento de licencia y, en su caso, la autorización o concesión de ocupación o utilización del dominio público. Los Ayuntamientos no podrán conceder licencia sin la aportación previa de las autorizaciones e informes sectoriales preceptivos que deban otorgar otras Administraciones públicas.

   Asimismo, cuando el acto suponga ocupación o utilización del dominio público, se aportará la autorización o concesión de la Administración titular de este. No podrán otorgarse licencias condicionadas a la futura obtención de las mismas.

3. Los Ayuntamientos, en el ejercicio de sus competencias y mediante Ordenanza Municipal, podrán determinar cualquier otra documentación que deba acompañar a las solicitudes de licencia, así como aprobar modelos normalizados de solicitud de licencia urbanística para facilitar a los interesados la aportación de los datos y la documentación requerida. Se procurará igualmente su puesta a disposición a través de las tecnologías de la sociedad de la información.

4. Los Ayuntamientos, mediante Ordenanza Municipal, determinarán las actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica, no requieran la presentación de proyectos técnicos, y los documentos exigidos en cada caso según el tipo de actuación de que se trate.

Artículo 321. Visado.

1. Con carácter general los proyectos podrán presentarse de forma voluntaria ante el Colegio Profesional correspondiente para su visado. No obstante, el visado será obligatorio en los supuestos establecidos en la normativa estatal. El proyecto se acompañará de los actos administrativos que autoricen la edificación o uso del suelo adoptados por la Administración urbanística correspondiente en los que se hagan constar las circunstancias establecidas por la legislación y el planeamiento urbanístico relativas a la finca.

2. Para las obras promovidas por las Administraciones Públicas o sus entidades adscritas así como por los organismos de ellas dependientes, siempre que los proyectos se redacten en el marco de una relación funcionarial o laboral o contractual entre la Administración y el profesional competente, el visado podrá sustituirse por la intervención de la oficina de supervisión de proyectos u órgano equivalente, o bien por la comprobación realizada en el proceso de contratación pública, en su caso.

3. El visado otorgado por el correspondiente Colegio profesional expresará claramente cual es su objeto y acreditará frente a la Administración municipal al menos las siguientes circunstancias:

   a) La identidad y habilitación profesional del técnico autor del trabajo.

   b) La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable al trabajo del que se trate.

Artículo 322. *Subsanación y reiteración de solicitudes.*

1. Si la solicitud no reúne los requisitos exigidos, se requerirá al solicitante para que subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos en el plazo de diez días, con indicación de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que así lo declare.
2. Declarado el desistimiento de la solicitud de licencia a que se refiere el apartado anterior o en el caso de declaración de caducidad del procedimiento, se podrá solicitar nueva licencia aportando la documentación o solicitando la incorporación al expediente de la que obrase en el que fue archivado.

Artículo 323. *Informes técnico y jurídico.*

1. Los servicios técnicos y jurídicos municipales, o en su defecto, los correspondientes de la Diputación Provincial, deberán emitir los correspondientes informes técnico y jurídico previos a la propuesta de resolución, pronunciándose sobre la conformidad de la solicitud de licencia a la normativa territorial y urbanística en los términos señalados en el artículo 311 del presente Reglamento.

   Los informes técnico y jurídico deberán concluir con un pronunciamiento claro y preciso que permita al órgano municipal competente adoptar una resolución ajustada al ordenamiento jurídico.

   El informe técnico deberá comprobar la adecuación de la actuación a la ordenación territorial y urbanística aplicable y comprobar que se ha presentado la totalidad de la documentación exigible, según lo dispuesto en la normativa territorial y urbanística y la legislación sectorial aplica ble.

   El informe jurídico contendrá una enumeración de hechos, la relación de disposiciones legales aplicables y un juicio jurídico sobre la conformidad a la legalidad de la actuación que se pretende, así como sobre la adecuación del procedimiento.
2. Si del contenido de dichos informes resultasen deficiencias subsanables, con carácter previo a la redacción de la propuesta de resolución, se requerirá al solicitante por una sola vez, con indicación de las deficiencias detectadas y de los preceptos de la normativa territorial y urbanística infringidos, para que, en plazo no superior a un mes, pueda subsanarlas.
3. Si en los plazos señalados no se hubieran subsanado las deficiencias, se procederá a la declaración de caducidad del procedimiento conforme a las normas reguladoras del procedimiento administrativo común.

Artículo 324. *Resolución.*

1. Las resoluciones de otorgamiento o denegación de licencias urbanísticas deben ser motivadas y congruentes con lo solicitado.
2. No implicarán la concesión de licencia el pago de tasas o tributos o la tolerancia municipal, conceptuándose las actuaciones realizadas sin licencia como clandestinas e ilegales, no legitimadas por el transcurso del tiempo, pudiéndose acordar la paralización o cese de la actuación por la autoridad municipal.
3. La resolución por la que se otorgue la licencia deberá consignar expresamente, además de cualesquiera otras especificaciones requeridas por las disposiciones vigentes o que el órgano competente considere oportuno incluir, los siguientes extremos:

   a) Clasificación y calificación urbanística del suelo objeto de la actuación.

   b) Finalidad de la actuación y uso al que se destinará.

   c) Presupuesto de ejecución material.

   d) Situación y emplazamiento de las obras, con su identificación catastral, georreferenciación de la actuación de que se trate, expresando, en su caso, las coordenadas UTM de la superficie a ocupar por la edificación o del perímetro de cada una de las fincas resultantes de la actuación pretendida, así

como el número de finca registral en caso de parcelaciones urbanísticas y actuaciones en suelo rústico.

e) Nombre o razón social del promotor.

f) Técnico autor del proyecto y, en su caso, dirección facultativa de las obras.

g) Plazos para el inicio y terminación de las obras, y posibilidad de prórroga.

4. La documentación técnica o el proyecto técnico, una vez concedida la correspondiente licencia, quedarán incorporados a ella como condición material de la misma.

Artículo 325. *Plazo de resolución.*

1. La resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses. El plazo máximo en que debe notificarse la resolución comenzará a contar desde la fecha en que se presente la documentación completa en el registro electrónico del Ayuntamiento competente para resolver, y se suspenderá en los casos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común, incluidos los siguientes:

a) Plazos para la subsanación de deficiencias en la solicitud.

b) Períodos preceptivos de información pública establecidos por la legislación sectorial y suspensión del otorgamiento de licencias.

c) Plazos para la concesión de autorizaciones o emisión de informes preceptivos conforme a la normativa territorial y urbanística o a la legislación sectorial.

2. Transcurrido el plazo establecido en el apartado anterior sin que se hubiese notificado la resolución expresa de la licencia urbanística, ésta podrá entenderse otorgada, excepto en los supuestos previstos en la legislación estatal en la materia en los que se requiere acto expreso de conformidad, aprobación o autorización administrativa.

Conforme a ello, serán expresos, con silencio administrativo negativo, los actos que autoricen:

a) Movimientos de tierra y explanaciones que sean independientes de proyectos urbanización, edificación o construcción en suelo rústico.

b) Las obras de edificación de nueva planta en cualquier clase de suelo, y la construcción e implantación de instalaciones de nueva planta en suelo rústico.

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

d) La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que se derive de la legislación de protección del dominio público.

3. Las licencias de obras y de ocupación o utilización obtenidas por silencio administrativo positivo podrán acreditarse por cualquier medio de prueba admitido en Derecho, incluido el certificado acreditativo del silencio producido, conforme a lo dispuesto en la normativa de procedimiento administrativo común.

El certificado se expedirá de oficio por el órgano que ostente conforme a la normativa de régimen local la función de certificar los actos administrativos dictados por el órgano competente para otorgar las licencias, en el plazo de quince días desde que expire el plazo máximo para resolver el procedimiento. En cualquier caso, el interesado podrá pedirlo en cualquier momento, debiéndose expedir en el plazo improrrogable de quince días a partir del siguiente a aquél en que la petición tuviese entrada en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente para resolver.

SECCIÓN 4.ª RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS MEDIOS DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA

Artículo 326. *Causas de nulidad de los títulos administrativos.*

Sin perjuicio de las causas de nulidad previstas en la legislación vigente, serán nulas de pleno derecho las licencias y los actos administrativos que se otorguen contra las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística cuando tengan por objeto la realización de los actos y usos contemplados en el artículo 153.2 de la Ley.

Artículo 327. *Medios de intervención disconformes con la nueva ordenación urbanística.*

1. Cuando las licencias urbanísticas o las declaraciones responsables resulten sobrevenidamente disconformes con la nueva ordenación territorial o urbanística de aplicación, en virtud de la aprobación de un nuevo instrumento de ordenación prevalente o de la innovación del vigente al tiempo del otorgamiento de aquéllas o al de la presentación del presupuesto habilitante, y los actos no hayan aún concluido, el municipio, cuando la iniciación o finalización de éstas pudiera llegar a dificultar de forma apreciable la nueva ordenación podrá declarar, motivadamente y previa audiencia a los interesados, la disconformidad con la ordenación territorial o urbanística.

2. Esta declaración de disconformidad conllevará la inmediata suspensión de la eficacia de la licencia o la declaración responsable cuando los actos no se hayan iniciado, y la paralización inmediata de los actos de edificación amparados por las mismas cuando éstos se hayan iniciado. En ambos casos por un plazo máximo de cuatro meses. Dentro del periodo de vigencia de la suspensión y previa audiencia a los interesados, se podrá declarar la revocación de la licencia o, en su caso, la extinción de los efectos de la declaración responsable, en todo o en parte, determinándose los términos y las condiciones en los que los actos puedan ser iniciados o continuados y finalizados. Se fijará, en su caso, la indemnización a que hubiere lugar.

Artículo 328. *Eficacia temporal y caducidad de las licencias.*

1. Las licencias urbanísticas se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella, salvo para las actuaciones que, por su naturaleza, tengan una vigencia indefinida. En caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de éstas.

2. Los referidos plazos se podrán prorrogar antes de su vencimiento mediante la presentación de la comunicación previa, justificando su procedencia y nuevo plazo, no superior al inicialmente acordado. La prórroga para iniciar las obras no podrá ejercitarse cuando se produzcan modificaciones en la ordenación urbanística vigente en el momento de otorgar la licencia. En la prórroga para la terminación de las obras iniciadas se atenderá a la ordenación vigente en el momento de concesión de la licencia.

   El plazo de eficacia de la licencia quedará suspendido si esta no puede ejecutarse por causa imputable a la Administración.

   La obtención de prórroga del plazo para comenzar las obras no comporta, por sí misma, prórroga del plazo de terminación de aquéllas.

3. Los plazos para la iniciación y finalización de las obras se computarán desde el día siguiente al de la notificación al solicitante del otorgamiento de la licencia o, en su defecto, al del vencimiento del plazo máximo para resolver y notificar.

4. Las licencias caducarán en los siguientes supuestos:

   a) Cuando no se hubiera iniciado la ejecución de las actuaciones amparadas por las mismas en el plazo señalado, o en su defecto, en el de un año, salvo causa no imputable al titular de la licencia.

   b) Cuando no se finalice la obra en el plazo señalado o, en su defecto, en el de tres años, salvo causa no imputable al titular de la licencia.

c) Las licencias municipales sobre parcelaciones, segregaciones o divisiones se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia por ministerio de la ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas. En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia testimoniada, los otorgantes deberán requerir a la Notaría autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente.

5. El órgano competente para otorgar la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la misma, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos a que se refieren los apartados 1 y 2 de este artículo, salvo causa no imputable al titular de la licencia. Iniciado el procedimiento dirigido a declarar la caducidad, se podrá ordenar como medida provisional la paralización de los actos amparados por la licencia. La declaración de caducidad deberá dictarse previa audiencia de los interesados durante un plazo de quince días, y deberá notificarse en el plazo de tres meses a contar desde el inicio del procedimiento. En el supuesto de que la notificación no se llevara a cabo en el referido plazo, quedará sin efecto la medida provisional de paralización de las obras que, en su caso, se hubiere adoptado y habrá de procederse al archivo del procedimiento de caducidad.

6. La declaración de caducidad extinguirá los efectos de la licencia. Una vez notificada la declaración de caducidad, para comenzar o terminar los actos de uso del suelo para los que fue concedida, será preciso solicitar y obtener una nueva licencia urbanística. En tanto no sea otorgada, no podrán realizarse más obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes y el valor de lo ya realizado, previa autorización u orden del Ayuntamiento. Con estas salvedades, las actuaciones urbanísticas realizadas después de haberse declarado la caducidad de la licencia se considerarán como no autorizadas, y darán lugar a la adopción de las medidas de disciplina territorial o urbanística que fueran necesarias.

7. Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado nueva licencia o, en su caso, denegada la que haya sido instada, procederá declarar la parcela o solar correspondiente en la situación de ejecución por sustitución, en los términos previstos en la Ley, o bien, en su caso, el inicio del procedimiento de disciplina territorial o urbanística que corresponda.

Artículo 329. *Eficacia temporal y caducidad de las declaraciones responsables.*

1. La declaración responsable autoriza para realizar los actos objeto de la misma por un plazo que no podrá ser superior a seis meses para iniciar las actuaciones y de dos años para la terminación de estas, salvo para las actuaciones relativas a ocupaciones o utilizaciones y cambios de uso que, por su naturaleza, tengan una vigencia indefinida.

2. Los plazos para la iniciación y finalización de las obras se computarán desde la fecha de presentación de la declaración responsable en el Ayuntamiento correspondiente, pudiendo presentarse comunicación de prórroga por motivos justificados y por un nuevo plazo no superior a la mitad del inicialmente establecido, antes de la conclusión de los plazos determinados, siempre que la actuación objeto de la declaración responsable sea conforme con la ordenación territorial o urbanística vigente en el momento de la solicitud de la prórroga.

   El plazo de eficacia de la declaración responsable quedará suspendido si esta no puede ejecutarse por causa de la Administración.

3. Una vez transcurridos e incumplidos los plazos señalados en el presente artículo, el órgano competente para comprobar las actuaciones objeto de declaración responsable declarará, previa audiencia del interesado durante un plazo de diez días, la caducidad de sus efectos, requiriendo la presentación de nueva declaración responsable, sin perjuicio, en su caso, del inicio del procedimiento de disciplina urbanística que corresponda.

Artículo 330. *Transmisión de los medios de intervención administrativa.*

1. Las licencias urbanísticas y las declaraciones responsables serán transmisibles, debiendo adquirente y transmitente comunicarlo al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán ambos sujetos de forma solidaria a las responsabilidades derivadas de la actuación. En la comunicación se indicará la licencia o declaración responsable que se pretende transmitir. La notificación del titular anterior podrá ser sustituida por el documento público o privado que acredite la transmisión «intervivos» o «mortis causa» de aquéllas, o bien de la propiedad o posesión del inmueble, siempre que dicha transmisión incluya la de la licencia o la declaración responsable.

   En caso de que el objeto del medio de intervención administrativa sea la ejecución de obras se precisará que, en la comunicación dirigida al Ayuntamiento, el adquirente se comprometa a ejecutar las obras conforme al contenido de la licencia urbanística concedida o la declaración responsable y, en su caso, al proyecto técnico presentado que le sirve de cobertura.

2. Para la transmisión de los medios de intervención administrativa relativos a actuaciones de utilización o gestión sobre bienes de dominio público se estará a lo establecido tanto en la legislación patrimonial que sea de aplicación, como en las condiciones que hayan sido establecidas.

Artículo 331. *Ejecución de obras de edificación.*

1. Cuando las licencias que tengan por objeto obras de edificación hubieren sido otorgadas únicamente con la presentación del Proyecto básico, no podrán iniciarse las obras de edificación hasta la presentación ante el Ayuntamiento del Proyecto de ejecución debidamente visado, cuando así lo exija la normativa estatal, o supervisado por la oficina de supervisión de proyectos u órgano equivalente o, en su caso, aprobado en el proceso de contratación pública. Al referido Proyecto se acompañarán una declaración responsable de técnico competente sobre la concordancia entre proyecto básico y de ejecución, los proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio que lo complementen o desarrollen, así como aquella otra documentación prevista por las normas sectoriales que haya de presentarse ante el Ayuntamiento para la ejecución de obras.

2. La presentación de la documentación referida en el apartado anterior habilitará para el inicio de las obras objeto de la licencia, si no se manifestaren modificaciones sobre el Proyecto básico en la declaración de concordancia presentada.

3. Si en la declaración responsable sobre la concordancia se declarasen modificaciones sobre el Proyecto básico, y siempre que dichas alteraciones no sean de las sometidas a declaración responsable conforme a lo dispuesto en la Ley y en el presente Reglamento, el Ayuntamiento, previos informes técnico y jurídico, deberá resolver sobre la autorización de inicio de obras en el plazo máximo de un mes, pronunciándose sobre el alcance de dichas modificaciones, y sobre la necesidad de solicitar nueva licencia en el caso de que se trate de modificaciones sujetas a esta, notificando al interesado la resolución expresa en los términos establecidos por la legislación reguladora del procedimiento administrativo común.

   El vencimiento del plazo sin haberse notificado la resolución expresa legitimará al interesado para el inicio de las obras, siempre que no se trate de modificaciones sujetas a licencia en los términos establecidos en el presente Reglamento.

   Si las modificaciones sobre el Proyecto básico se correspondieran con actuaciones sometidas a declaración responsable conforme a lo dispuesto en la Ley y en el presente Reglamento, la presentación de la declaración responsable, junto al Proyecto de ejecución y conforme a los requisitos establecidos en este Reglamento, habilitará para el inicio de las obras objeto de la licencia y conforme a las modificaciones declaradas.

4. La autorización de inicio de obras, expresa o presunta, en ningún caso amparará modificaciones al Proyecto básico que no hayan sido declaradas expresamente y no impedirá la adopción, en su caso, de las medidas pertinentes para el restablecimiento de la legalidad territorial o urbanística.

   Dicha autorización no supondrá conformidad con las soluciones técnicas adoptadas en el proyecto respecto al cumplimiento de las exigencias básicas de la edificación, ni alterará el régimen de responsabilidades establecido en la normativa reguladora de la edificación.

Artículo 332. *De las modificaciones durante la ejecución de las obras.*

1. Si durante la ejecución material de obras amparadas en licencia urbanística resultaren necesarias alteraciones en las mismas, deberán recabarse informes técnico y jurídico que valorarán el alcance de la modificación, salvo que dichas alteraciones se correspondan con actuaciones sometidas a declaración responsable conforme a lo dispuesto en la Ley y en el presente Reglamento, en cuyo caso quedan sujetas a este medio de intervención administrativa. En el caso de que la modificación esté sometida a licencia urbanística, será preceptivo el otorgamiento de una nueva licencia.

2. En el caso de resultar necesarias alteraciones en la ejecución material de obras amparadas en declaración responsable presentada, dichas alteraciones deberán ser objeto de declaración responsable con carácter previo a su ejecución conforme a los requisitos establecidos en este Reglamento.

   Si las alteraciones necesarias excedieran de los supuestos sometidos a declaración responsable se requerirá el otorgamiento de licencia de obras con carácter previo a su ejecución. En este caso, la solicitud de la licencia urbanística definirá los actos de construcción, instalación y uso que se pretenden realizar e integrará las actuaciones previamente declaradas.

SECCIÓN 5 .ª LAS MEDIDAS DE GARANTÍA Y PUBLICIDAD DE LA OBSERVANCIA DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

Artículo 333. *Acceso a los servicios por las empresas suministradoras.*

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y servicios de telecomunicaciones exigirán, para la contratación provisional de los respectivos servicios, la acreditación de la licencia de obras u orden de ejecución o autorización que integre el control preventivo municipal o de la presentación en el municipio de la declaración responsable o comunicación cuando esta proceda, fijando como plazo máximo de duración del contrato el establecido en el medio de intervención habilitante para la terminación de las obras. Transcurrido este plazo no podrá continuar prestándose el servicio, salvo que se acredite haber presentado ante la administración competente la comunicación de la prórroga del plazo de inicio o terminación de las obras con licencia o declaración responsable en vigor.

2. Las empresas suministradoras citadas en el apartado anterior exigirán para la contratación definitiva de los servicios respectivos la licencia de ocupación o utilización, declaración responsable o comunicación, en los casos en que conforme a la Ley o a la normativa sectorial proceda, acompañada de la documentación indisociable de la ocupación o utilización antes señalada. Igual efecto surtirá la resolución administrativa relativa a la declaración de situación legal de fuera de ordenación o de la situación de asimilado a la de fuera de ordenación o la certificación administrativa del régimen aplicable a edificaciones terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y de aquellas para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

3. La licencia de usos y obras provisionales habilitará para la contratación temporal de los suministros a que se refieren los apartados anteriores durante la duración de los mismos y en los términos señalados en el medio de intervención habilitante. Los referidos suministros deberán cesar, en cualquier caso,

cuando lo acordare el Ayuntamiento, quien deberá dar traslado de dicho acuerdo a las empresas suministradoras.

4. Las empresas o entidades citadas en el apartado 1 de este artículo exigirán y conservarán para la contratación provisional de los respectivos servicios, copia de la licencia de obras u orden de ejecución, acreditación del acto presunto, o autorización que integre el control preventivo municipal o de la presentación en el municipio de la declaración responsable. Igualmente exigirán a los contratantes y conservarán, para la contratación definitiva de los respectivos servicios copia de la licencia de ocupación o utilización de los edificios e instalaciones sujetos a su obtención, acreditación del acto presunto o, en su caso, de la declaración responsable.

5. Las órdenes de suspensión o cese de suministros de energía eléctrica, aguas, gas o cualquier otro producto o servicio energético y servicio de telecomunicaciones adoptadas en el seno del procedimiento de restablecimiento de la legalidad territorial o urbanística serán trasladadas a las correspondientes empresas suministradoras, con el objeto de que procedan a interrumpir la prestación de dichos servicios.

6. Las licencias de obras y de ocupación o utilización y el resto de medios de intervención que expresamente posibilitan, según lo previsto en la Ley y en el presente Reglamento, la contratación de los servicios por las empresas suministradoras, no podrán ser sustituidas por otro acto o resolución administrativa ni por cualquier otra manifestación particular.

7. A los efectos de contratación de los suministros a que se refieren los apartados anteriores, los acuerdos municipales por los que se autoricen o aprueben los actos de construcción, edificación, instalación y uso del suelo, vuelo y subsuelo promovidos por los Ayuntamientos en su término municipal, producirán los mismos efectos que la licencia de obras o de ocupación y utilización. Igual efecto se atribuye a los correspondientes acuerdos o autorizaciones de las actuaciones que, conforme a lo señalado en el presente Reglamento, no estén sujetos a licencia urbanística, de acuerdo con lo señalado en su normativa reguladora.

8. Las compañías suministradoras permitirán la contratación de los suministros durante la ejecución de las obras de urbanización en las agrupaciones de edificaciones irregulares incluidas como actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico, para aquellas edificaciones que acrediten la autorización para su uso provisional hasta la recepción total o parcial de las restantes obras de urbanización.

9. Las empresas comercializadoras o instaladoras de edificaciones prefabricadas susceptibles de albergar un uso residencial, cuya implantación esté sometida a licencia, exigirán para su instalación, venta, alquiler o cesión de su uso la acreditación de la previa obtención de licencia, debiendo conservar copia durante un plazo de seis años desde la fecha del título administrativo.

Artículo 334. *Información y publicidad en obras.*

1. Será obligatoria la exhibición en el lugar de la obra de un cartel informativo del título o presupuesto habilitante de la actuación.

   El cartel consistirá en un panel de material apropiado y comprenderá la siguiente información:

   a) Emplazamiento de la obra.

   b) Promotor de la obra.

   c) Denominación descriptiva de la obra.

   d) Propietarios del solar o de los terrenos.

   e) Empresa constructora, subcontratista, autor del proyecto, dirección facultativa y coordinador de seguridad y salud.

f) Número de expediente, fecha de la licencia, orden de ejecución o declaración responsable, o tratándose de una obra pública exenta de licencia urbanística, del acuerdo de aprobación del correspondiente proyecto.

g) Instrumento de ordenación que se ejecuta.

h) Fecha de inicio y terminación de las obras.

Es responsabilidad del promotor el cumplimiento de esta obligación y que la información sea veraz y esté actualizada.

2. El cartel informativo debe ubicarse en el acceso a las obras, en lugar visible desde la vía pública, y sin riesgo para la seguridad vial o para terceros. Se instalarán sobre los cerramientos provisionales en alineación de parcelas en obras y sin uso, o sobre los cajones de obras de edificación, sin que sobresalgan de su plano más de diez centímetros.

3. Asimismo, será obligatorio disponer en el lugar donde se ejecuten las obras de una copia de la licencia municipal u orden de ejecución, o en su caso, de la declaración responsable, así como de un ejemplar de la documentación técnica o proyecto que sirve de cobertura a las obras.

4. En los carteles se hará constar la información que deba figurar según disponga la normativa sectorial correspondiente, y en los de obras financiadas con fondos públicos, se indicarán además el importe del presupuesto de la obra y las Administraciones públicas que concurren en caso de cofinanciación.

5. Respetando lo establecido en los apartados anteriores, la forma, dimensiones y demás características del cartel informativo podrán ser reguladas por las Ordenanzas municipales, en función de las dimensiones y características de la obra de que se trate. Deberán también respetarse las exigencias que resulten aplicables, de acuerdo con la normativa de protección de patrimonio histórico.

6. Terminada la obra deberá procederse a la retirada de la información y sus soportes restituyendo, en su caso, la realidad física alterada por la colocación de la información, siendo responsabilidad del promotor el cumplimiento de estas obligaciones.

   Será presupuesto para la presentación de la declaración responsable de ocupación o utilización o, cuando proceda, para el otorgamiento de la licencia de ocupación o utilización del inmueble objeto de intervención administrativa, el cumplimiento previo de lo señalado en el párrafo anterior, adoptándose, en su caso, las pertinentes órdenes de ejecución.

   En caso de incumplimiento de lo señalado en el primer párrafo, tales actuaciones serán realizadas de forma subsidiaria por los servicios municipales que correspondan, pudiendo el Ayuntamiento repercutir los gastos que ello ocasione al promotor, por cualquiera de los medios legalmente establecidos. Todo ello al margen de las responsabilidades que pudieran exigirse.

7. La publicidad de las obras y, en general, de cualquier acto y uso del suelo, por cualquier medio, incluidos internet y demás medios tecnológicos, no podrá contener indicación alguna disconforme con la ordenación territorial y urbanística ni ser susceptible de inducir a error a los adquirentes sobre las restantes condiciones urbanísticas de las obras, actos o usos del suelo, debiendo incluirse, de forma obligatoria, las cargas derivadas de la ordenación urbanística y los requisitos y condiciones a los cuales está sujeta la aprobación de los referidos instrumentos de ordenación.

8. Las actuaciones de transformación urbanística y las actuaciones urbanísticas previstas en la Ley deberán ser publicitadas mediante un cartel informativo que, a tal efecto, se deberá colocar en un lugar preeminente de los terrenos en cuestión. Dicho cartel indicará:

   a) La fecha de aprobación definitiva del instrumento territorial o instrumentos de ordenación urbanística que los legitiman.

   b) El órgano que los aprobó.

   c) Y que los instrumentos de ordenación indicados y los proyectos que los desarrollan, se encuentran depositados en el Ayuntamiento correspondiente para su consulta pública.

La publicidad por cualquier otro sistema de divulgación o difusión de los nuevos desarrollos urbanísticos deberá recoger los datos anteriormente señalados.

Artículo 335. *Requisitos para la formalización e inscripción de los actos de edificación.*

1. Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, además de los requisitos establecidos por otras normas y de conformidad con la legislación básica estatal, se exigirá y testimoniará:

   a) La licencia correspondiente, acto que acredite el control previo municipal o alternativamente, si se trata de obras que conforme a la Ley y el presente Reglamento estén sólo sujetas a declaración responsable, acreditación de que se ha presentado tal declaración.

   b) Certificación expedida por técnico competente acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto objeto de la licencia o a lo manifestado en la declaración responsable.

   c) Las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación o instalación.

   La terminación de la obra se deberá hacer constar mediante acta notarial que incorporará la licencia de ocupación o utilización o bien la acreditación de que se ha presentado declaración responsable de ocupación o utilización, y la certificación expedida por técnico competente que acredite la finalización de la obra conforme a lo autorizado o declarado, o en el caso de obras promovidas por las Administraciones Públicas, mediante la aportación del acta de recepción de las obras, debiendo depositarse en el Registro de la Propiedad en cuya circunscripción radique el inmueble el Libro del Edificio, conforme a lo dispuesto en la legislación estatal.

2. Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva terminada, además de los requisitos establecidos por otras normas y de conformidad con la legislación básica estatal, se exigirá y testimoniará:

   a) Si no se hizo antes declaración de obra nueva en construcción, los documentos referidos en la letra a) del apartado anterior.

   b) Licencia de ocupación o utilización o bien la acreditación de que se ha presentado declaración responsable de ocupación o utilización o, en su caso, cambio de uso.

   c) Certificación expedida por técnico competente que acredite la finalización de la obra conforme a lo autorizado y declarado.

3. Para las inscripciones de declaración de obra nueva, los Registros de la Propiedad exigirán la observancia de lo dispuesto en los apartados precedentes.

4. En el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las que no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística ni de restablecimiento del orden jurídico perturbado por haber transcurrido el plazo para su ejercicio, la constancia registral de la terminación de la obra se realizará en la forma y con los efectos dispuestos en la legislación estatal.

CAPÍTULO III.

La conservación y rehabilitación de las edificaciones

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 336. *Deber de conservación y rehabilitación.*

1. Las personas propietarias de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones, ubicadas en cualquier clase de suelo, tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad, accesibilidad universal, eficiencia energética, ornato público y demás que exijan las leyes,

realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, aunque para ello sea necesario el uso de espacios libres o de dominio público, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para su habitabilidad o uso efectivo. Para el uso de espacios libres o de dominio público se habrá de justificar que no existe alternativa técnicamente viable.

El deber de conservación y rehabilitación integra igualmente el deber de realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, en cualquier clase de suelo, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano.

Para el caso de construcciones y edificaciones, este deber alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación, estando condicionado, asimismo, por el alcance de las obras autorizables en virtud del concreto régimen jurídico en que se encuentren.

2. El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor del coste de reposición de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio. Cuando las obras de conservación y rehabilitación rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, aquellas se ejecutarán a costa de la entidad que lo ordene en la cuantía que exceda de dicho deber.
3. El contenido normal del deber de conservación podrá ser elevado hasta el setenta y cinco por ciento del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente, en los casos de inejecución injustificada de las obras ordenadas.
4. Los Ayuntamientos podrán establecer ayudas públicas en las condiciones que estimen oportunas, entre las que podrán incluir la explotación conjunta del inmueble, así como bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.
5. Los municipios adoptarán medidas que aseguren la realización de las obras de conservación, y la ejecución de actuaciones de rehabilitación edificatoria, de regeneración y renovación urbanas que sean precisas y, en su caso, formularán y ejecutarán los instrumentos que las establezcan, así como aquellas que, a iniciativa de los propios particulares incluidos en el ámbito o de una amplia participación de los mismos, tengan tales objetivos.

Artículo 337. *Sujetos legitimados.*

Podrán participar en las actuaciones de conservación y rehabilitación los sujetos legitimados y con las facultades previstos por la legislación básica del estado.

SECCIÓN 2.ª ÁMBITOS DE ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN Y CONSERVACIÓN EDIFICATORIA

Artículo 338. *La ejecución de las actuaciones de rehabilitación y conservación.*

1. Cuando las actuaciones de conservación, mejora y rehabilitación, incluidas las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, alcancen a diversos propietarios o cuando la mejor eficacia para su consecución requieran una actuación conjunta, la Administración podrá delimitar de oficio o a instancia de cualquier interesado, un ámbito para su ejecución mediante el procedimiento previsto para la delimitación de unidades de ejecución pudiendo optar por su gestión pública o privada.
2. A tal efecto, de conformidad con lo dispuesto en la legislación estatal, el acto firme en vía administrativa de la orden de ejecución determinará la afección real directa e inmediata del inmueble o inmuebles al cumplimiento de la obligación del deber de conservación.

3. El ámbito de actuación se sujetará al pago de cuotas de conservación para la asunción por las personas propietarias del coste de las actuaciones previstas, con independencia de las que de manera individual correspondiera a cada uno de ellos, sin que en ningún caso se pueda exigir pagos por encima del contenido normal del deber de conservación.

   Se aplicarán como módulos de reparto, conjuntamente, la superficie de las fincas o parcelas y su valor catastral a efectos del impuesto sobre bienes inmuebles. La distribución de la carga de conservación será proporcional a la participación de cada una de las fincas en el régimen de la división horizontal o, en su caso, del complejo inmobiliario.

   En ausencia de tales regímenes de división horizontal o de complejo inmobiliario, la Administración actuante podrá, a costa de las personas propietarias, formular y aprobar, por el procedimiento previsto en el artículo 254 de este Reglamento, sin necesidad de sustanciar información pública, un proyecto de distribución de cargas de conservación que tenga por objeto repercutir estos costes entre los propietarios afectados y determinar su afección real en proporción con la edificabilidad materializada que tenga cada finca en el conjunto del ámbito sujeto a dicha actuación.

5. En el supuesto de que la actividad de ejecución de actuaciones de conservación, mejora y rehabilitación se lleve a cabo en régimen de gestión privada y hubiera una pluralidad de personas propietarias, se podrá constituir una Entidad de Conservación, que tendrá la consideración de entidad urbanística colaboradora, con el propósito de acometer los gastos que correspondan en régimen de justa distribución cargas.

   La iniciativa para la constitución de la entidad urbanística de conservación corresponderá a las personas propietarias incluidos en el ámbito o bien de una amplia participación de los mismos.

6. Las Entidades de Conservación se regirán por sus propios estatutos, que deberán ser aprobados por la Administración actuante, a propuesta de la mayoría de las cuotas de participación en la entidad, en el plazo máximo de tres meses desde la fecha de la solicitud, que se suspenderá en el caso de concurrir alguno de los supuestos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo. El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, legitima al interesado o interesados para entenderla estimada por silencio administrativo. El contenido, en congruencia con su objeto, y el procedimiento de modificación de los Estatutos será el establecido en el artículo 251 de este Reglamento para los Estatutos de la Entidad de Urbanización.

   El municipio podrá aprobar estatutos tipo, por procedimiento análogo al establecido en el apartado 5 del artículo 227 de este Reglamento, al que podrán acogerse para la constitución de la entidad la mayoría de cuotas de participación sin necesidad del trámite recogido en el párrafo anterior.

   Tampoco requerirán dicho trámite las comunidades y agrupaciones de comunidades de propietarios ya constituidas cuyo ámbito de actuación coincida con el de las actuaciones de conservación, mejora y rehabilitación a llevar a cabo. A tales efectos, adquirirán la condición de Entidad de Conservación cuando así lo apruebe la mayoría de sus cuotas de participación quedando legitimadas para la ejecución de las actuaciones.

7. En el seno de la Entidad de Conservación se elaborará, tramitará y aprobará, por la mayoría de las cuotas representadas, un proyecto de distribución de cargas. Así mismo, la Entidad de conservación elaborará el proyecto obras de conservación, mejora o rehabilitación, para su autorización de acuerdo con lo establecido en el Capítulo II del presente Título. La Entidad de Urbanización podrá recabar el auxilio del municipio para recaudar las cuotas por la vía de apremio.

8. Con la Entidad de Conservación podrá colaborar una empresa constructora, que asuma la financiación de la actuación y la ejecución de las obras de conservación, mejora y rehabilitación.

9. Los acuerdos de la Entidad de Conservación podrán ser recurridos, en todo caso, ante el Ayuntamiento, cuya resolución agotará la vía administrativa.

Artículo 339. *Proyecto de distribución de cargas de conservación.*

1. El proyecto de distribución de cargas tiene por objeto distribuir equitativamente los gastos de la actuación, con los límites recogidos en el artículo 336, entre las personas propietarias o titulares de derechos reales de las parcelas del ámbito sometido a actuación de conservación o rehabilitación. También podrá repartir equitativamente entre todos los afectados los beneficios imputables a la actuación, incluyendo, en su caso, las ayudas públicas y todos los conceptos que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación.
2. El contenido del proyecto de distribución de cargas de conservación, en congruencia con su objeto, y el procedimiento para su aprobación será el establecido en los artículos 253 y 254 del presente Reglamento para la aprobación del proyecto de distribución de cargas de urbanización.
3. La aprobación del proyecto de distribución de cargas de conservación produce como efecto la afección real de las parcelas o unidades resultantes adjudicadas al cumplimiento del pago de los gastos de conservación, conforme al presupuesto provisional de la actuación urbanística, y se hará constar en el Registro de la Propiedad en los términos y forma establecidos en la legislación básica estatal.

Artículo 340. *Liquidación de la actuación.*

El procedimiento y los requisitos para la liquidación de la actuación de conservación o rehabilitadora se llevará a cabo por procedimiento análogo al establecido en el artículo 257 del presente Reglamento.

SECCIÓN 3.ª ÓRDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE CONSERVACIÓN Y MEJORA

Artículo 341. *Órdenes de ejecución de obras de conservación, mejora y rehabilitación.*

1. Los Ayuntamientos deberán ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para mantener y alcanzar las condiciones sobre el deber de conservación y rehabilitación de los terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones, ubicados en cualquier clase de suelo, recogidas en el artículo 336 del presente Reglamento.
2. Cuando las obras necesarias alcancen a propietarios de diversas parcelas, la Administración podrá delimitar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, un ámbito de rehabilitación y conservación conforme a lo establecido en la Sección anterior.
3. Las órdenes de ejecución deberán contener la determinación concreta de las obras a realizar, y fijar el plazo para el cumplimiento voluntario por la persona ordenada, que se determinará en razón directa de la importancia, volumen y complejidad de las obras a realizar. La ejecución de las mismas deberá acordarse de la forma menos gravosa para la persona propietaria.
4. Las órdenes de ejecución comportan la declaración del incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación y la inclusión de la parcela, solar, edificación o construcción en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, y deberán advertir que el incumplimiento de lo ordenado en el plazo establecido habilita a la Administración municipal para su ejecución por sustitución.

Artículo 342. *Procedimiento para dictar órdenes de ejecución.*

1. Las órdenes de ejecución deberán dictarse previo informe técnico y jurídico de los servicios municipales, o en su caso de la Diputación Provincial, y audiencia a las personas propietarias afectadas.

   La solicitud de emisión de orden de ejecución por persona interesada irá acompañada de informe pericial suscrito por facultativo competente. La persona interesada podrá recabar información que conste en los archivos públicos, sobre las circunstancias derivadas de las inspecciones técnicas de construcciones y edificaciones.

2. Iniciado el procedimiento, se notificará la apertura de audiencia por un plazo de quince días a las personas propietarias y demás titulares de bienes y derechos reales afectados. A tal efecto, se solicitará del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de la parcela o solar correspondiente y se hará constar en él por nota marginal el comienzo del procedimiento para la declaración del incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación. La transmisión de la parcela o solar no modificará la situación del titular de la misma respecto de los deberes de conservación y rehabilitación.

   La comunicación efectuada habrá de detallar los actos que se han de ejecutar e indicar, en atención a su entidad y complejidad, el plazo para la ejecución de los mismos y, en su caso, para presentar el correspondiente proyecto o proyectos suscritos por técnico competente, cuando sean exigidos por la normativa aplicable para la realización de las actuaciones. Así mismo, deberá advertirse de los efectos del incumplimiento de la orden de ejecución.

3. Simultáneamente al trámite de audiencia se comunicará a las Administraciones que pudieran verse afectadas a los efectos de que puedan emitir informe en el plazo de quince días.

4. Se excepciona de lo establecido en los dos apartados anteriores en el caso de las medidas excepcionales de protección necesarias en caso de peligro inminente para la seguridad pública y la integridad o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por un instrumento de ordenación.

5. A la vista de las alegaciones e informes que se aporten al procedimiento el Ayuntamiento resolverá sobre la declaración del incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación, expresando el contenido y condiciones de la orden de ejecución que será inmediatamente ejecutiva.

6. El acto firme de aprobación de la orden de ejecución de obra de conservación, mejora y rehabilitación , o en su caso, la aprobación del proyecto de distribución de cargas, determinará la afección real del inmueble al cumplimiento de la obligación del deber y se hará constar en el Registro de la Propiedad, todo ello en los términos y forma establecidos en la legislación básica estatal.

   Las órdenes de ejecución tienen carácter real y alcanzan a terceras personas adquirentes de los inmuebles sujetos a dichas medidas, dada su condición de subrogados por ley en las obligaciones de la persona propietaria anterior. En caso de que la orden de ejecución se haya dirigido a la persona propietaria anterior, corresponde cumplirla a la persona que sea propietaria en el momento de ejecutarla, que ha de disponer del periodo de ejecución voluntaria correspondiente.

7. El plazo máximo de notificación de la resolución expresa será de tres meses desde la fecha del acuerdo de iniciación. En los procedimientos iniciados a solicitud de interesado, el plazo máximo será de tres meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente.

8. Transcurrido el plazo indicado sin que se haya notificado resolución expresa, se producirá la caducidad del procedimiento iniciado de oficio, sin perjuicio de poder iniciarse un nuevo procedimiento en el caso de persistir el objeto que motivó la tramitación del expediente. En los procedimientos tramitados a solicitud de persona interesada, el vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado la resolución expresa legitima al interesado o interesados que hubieran deducido la solicitud para entenderla estimada por silencio administrativo.

Artículo 343. *Incumplimiento de las órdenes de ejecución.*

El incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación comporta para las parcelas, solares, edificios o construcciones, una vez transcurridos los plazos recogidos en la orden de ejecución, su situación de ejecución por sustitución en los términos recogidos en el Capítulo IV del presente Título.

SECCIÓN 4.ª LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES.

Artículo 344. *Inspección técnica de construcciones y edificaciones.*

1. La inspección técnica de construcciones y edificaciones tiene por objeto determinar su estado de conservación, el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre su grado de eficiencia energética.

2. El municipio, mediante la correspondiente ordenanza, podrá delimitar áreas en las que las personas propietarias de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar la inspección técnica de las edificaciones y construcciones en los plazos que determine. Para dichas áreas o con independencia de las mismas, el municipio también podrá establecer el deber de realizar la inspección técnica de construcciones y edificaciones en función de su antigüedad desde su fecha de terminación, así como la periodicidad en la que habrá de renovarse desde el vencimiento del plazo en que debió realizarse la anterior, y que será mínima de diez años.

3. Todos los edificios deben someterse a una primera inspección técnica dentro del año natural siguiente a aquél en que se cumplan cincuenta años desde su fecha de terminación con una periodicidad mínima de diez años, salvo que se haya establecido otro plazo distinto en la correspondiente ordenanza municipal.

4. A estos efectos se entiende como fecha de terminación de la construcción o edificio, la que conste en el certificado final de obra visado, suscrito por el facultativo o facultativos competentes. En defecto del mismo debe atenderse, por este orden de preferencia, a la fecha que conste en el acta de recepción de la obra, a la fecha de notificación de la licencia de ocupación o utilización, y a la fecha que resulte de cualquier dato que, salvo prueba en contrario, permita al Ayuntamiento determinar la fecha de terminación.

   Cuando se ejecuten intervenciones de rehabilitación integral o total conforme a la legislación sobre ordenación de la edificación, el plazo de terminación comienza a contar de nuevo desde la fecha de terminación de tales intervenciones.

5. Están excluidos de inspección técnica de construcciones y edificaciones aquellos edificios que hayan sido declarados en situación legal de ruina urbanística por el órgano municipal competente.

Artículo 345. *Sujetos obligados*

1. El deber de realizar la inspección técnica de construcciones y edificaciones corresponde a los propietarios, sean personas físicas o jurídicas, así como a las comunidades de propietarios y agrupaciones de comunidades de propietarios que habrán de extender la realización de la inspección para la totalidad del edificio o edificios que formen su ámbito de actuación, estando los propietarios obligados a facilitar el acceso conforme a lo dispuesto en la legislación sobre propiedad horizontal.

   Agotado el plazo correspondiente para realizar la Inspección técnica, podrá llevarla a cabo cualquier otro titular legítimo de un derecho real sobre la edificación.

2. Los sujetos obligados deberán asumir los costes para la realización de la inspección, incluido el encargo de la realización del Informe de Inspección Técnica de construcciones y edificaciones a técnico competente, y de las actuaciones que de la misma se deriven.

3. Igualmente, los sujetos obligados que pretendan acometer la rehabilitación del edificio solicitando ayudas públicas, deberán contar con el correspondiente Informe de inspección técnica de construcciones y edificaciones.

Artículo 346. *Técnicos competentes y normativa aplicable.*

1. La inspección técnica de construcciones y edificaciones debe ser realizada por técnicos que sean competentes para proyectar o dirigir las obras de cada tipo de edificio, o para dirigir la ejecución de dichas obras, conforme a la legislación sobre ordenación de la edificación. No obstante, la certificación

energética y la evaluación de las condiciones de accesibilidad podrán ser realizadas por un técnico diferente del que suscriba el Informe de Inspección Técnica.

En el caso de edificios de titularidad pública, el Informe correspondiente podrá ser realizado por personal propio de las entidades públicas que ostente la cualificación requerida, con la supervisión de la oficina o servicio de supervisión de las mismas.

2. Para la realización de la inspección técnica de edificios y construcciones se tendrá en cuenta la normativa vigente en la fecha de la inspección, salvo para los aspectos respecto de los cuales no sea legalmente exigible la adaptación de los edificios a la normativa en vigor.

Artículo 347. *El Informe de inspección técnica de construcciones y edificaciones.*

1. El Informe de inspección técnica de construcciones y edificaciones identificará el bien inmueble, con expresión de la dirección y su identificación catastral, y tendrá el contenido y documentación establecidos en la correspondiente ordenanza municipal. Como mínimo contendrá de manera detallada:

   a) La evaluación del estado de conservación del edificio.

   b) La evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

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

2. El Informe de inspección técnica detallará los elementos examinados, las deficiencias detectadas y aquellos impedimentos que hayan surgido para la inspección. En el caso de que el Informe de inspección técnica resultase desfavorable en lo referente al estado de conservación del edificio, establecerá un plazo para la ejecución de las obras precisas según la naturaleza y gravedad de las deficiencias. El municipio, en base al Informe de Inspección Técnica, podrá dictar órdenes de ejecución.

3. El Informe de inspección técnica de construcciones y edificaciones se ajustará al modelo aprobado por el municipio. En su defecto, y de acuerdo a lo establecido en el artículo 9.2.b) de la Ley, se podrá ajustar a los modelos puestos a disposición por los Colegios Profesionales y de acuerdo con las competencias que ostenten sus colegiados. Para tipologías edificatorias específicas mediante Orden de la Consejería con competencias en materia de vivienda se podrán aprobar modelos o información que han de contener los Informes de inspección técnica.

Artículo 348. *Registro de inspección técnica de construcciones y edificaciones.*

1. Los municipios constituirán un Registro de Inspección Técnica de construcciones y edificaciones, de naturaleza administrativa y carácter público, y en el que constará al menos la dirección e identificación catastral del inmueble, año de construcción, fecha de presentación del Informe de Inspección Técnica, daños y deficiencias detectados y subsanación de los mismos.

SECCIÓN 5.ª SITUACIÓN LEGAL DE RUINA URBANÍSTICA

Artículo 349. *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 336 del presente Reglamento.

b) Cuando, acreditando la persona propietaria el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes, al menos, a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en el apartado anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

Artículo 350. *Procedimiento de declaración de situación legal de ruina urbanística.*

1. La declaración de la situación legal de ruina urbanística corresponderá al Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte interesada.

2. Iniciado el procedimiento, se notificará la apertura de audiencia por un plazo de 15 días a las personas propietarias y demás titulares de bienes y derechos reales afectados. A tal efecto, se solicitará del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de la parcela o solar correspondiente y se hará constar en él por nota marginal el comienzo del procedimiento para la declaración de situación legal de ruina urbanística. La transmisión de la parcela o solar no modificará la situación del titular de la misma respecto de los deberes de edificar.

   Todo ello sin perjuicio de la posibilidad de adoptar en el momento preciso las medidas recogidas en el artículo 352 del presente Reglamento .

3. El plazo máximo para resolver el procedimiento y notificarse la resolución de la declaración de situación legal de ruina urbanística será de seis meses desde la fecha del acuerdo de iniciación. En los procedimientos iniciados a solicitud de interesado, el plazo máximo será de seis meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente. En caso de inicio de las actuaciones contempladas en el artículo siguiente antes de dictarse Resolución, el procedimiento quedará suspendido por el tiempo acordado para su ejecución.

4. La declaración de situación legal de ruina urbanística deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando la persona propietaria haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

   Cuando el concreto régimen jurídico en que se encuentre la edificación no permita obras de rehabilitación, la resolución finalizadora del procedimiento deberá ordenar la demolición de la edificación declarada en situación legal de ruina urbanística.

5. La declaración legal de situación de ruina, finalizado el procedimiento, será comunicada por el Ayuntamiento al Registro de la Propiedad para su constancia en el folio de la finca o fincas afectadas.

Artículo 351. *Efectos de la declaración de situación legal de ruina urbanística.*

1. La declaración de la situación legal de ruina constituirá a la persona propietaria en las obligaciones de:

   a) Optar por la demolición o, en su caso, por la completa rehabilitación del inmueble.

   b) 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.

c) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad. En este caso, el Ayuntamiento podrá convenir con la persona propietaria los términos de la rehabilitación definitiva.

2. La declaración de la situación legal de ruina de una construcción o edificación supondrá su inclusión en el Registro Municipal de Solares y edificaciones ruinosas, otorgándose a la persona propietaria y por procedimiento establecido en el artículo 307 del presente Reglamento el plazo de un año para que proceda conforme a lo previsto en el apartado anterior. Por ministerio de la ley, transcurrido este plazo la edificación o construcción correspondiente quedará en situación de ejecución por sustitución prevista en el artículo 353 del presente Reglamento.

Artículo 352. *Ruina física inminente.*

1. Cuando una construcción, edificación o instalación o algún elemento o parte de las mismas amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por los instrumentos de ordenación urbanística, el Ayuntamiento estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo, sin que presuponga ni implique la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

2. A tal efecto, una vez tenga conocimiento de la amenaza de ruina inminente dispondrá con carácter de urgencia una visita de inspección por los técnicos municipales. Se emitirá informe sobre las condiciones de seguridad del inmueble, proponiendo, en su caso, la adopción de medidas excepcionales de protección, tales como apeos o apuntalamientos que hayan de aplicarse con carácter inmediato, incluso en el mismo acto de inspección mediante levantamiento del correspondiente Acta, y sin perjuicio de dictar las órdenes de ejecución que procedan.

3. El municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas adoptadas, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el municipio serán repercutibles al propietario hasta el límite del deber normal de conservación.

CAPÍTULO IV

La ejecución por sustitución por incumplimiento de los deberes de edificación, rehabilitación y conservación

SECCIÓN 1ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 353. *La ejecución por sustitución.*

1. El incumplimiento de los deberes de edificación, rehabilitación y conservación para las parcelas, solares, edificios o construcciones comportará, en los términos desarrollados en el presente Reglamento, su situación de ejecución por sustitución.

2. La situación de ejecución por sustitución habilitará al Ayuntamiento para optar por:

   a) La ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento, bien mediante gestión directa o indirecta.

   b) Su venta forzosa para la sustitución de la persona propietaria incumplidora.

   c) Su expropiación de acuerdo con lo establecido en el artículo 119 de la Ley, pudiéndose llevar a cabo mediante gestión directa o indirecta.

3. La convocatoria del concurso para la venta forzosa o, en su caso, el acuerdo de inicio del procedimiento de expropiación o de ejecución subsidiaria, deberá producirse como máximo dentro de los seis meses siguientes a la declaración de la situación de ejecución por sustitución. En el caso de iniciativa de persona interesada, en los términos recogidos en el artículo 355 del presente Reglamento, el inicio del procedimiento deberá producirse en el plazo de dos meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico municipal.

4. Acordado el inicio del procedimiento de sustitución, la Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acto con indicación expresa del régimen concreto aplicable para su constancia por nota al margen de la última inscripción de dominio.

   El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa será de seis meses desde el acuerdo de inicio del procedimiento de sustitución por incumplimiento del deber de edificación.

5. En cualquiera de las modalidades de ejecución mediante sustitución podrá aplicarse la reparcelación forzosa en régimen de propiedad horizontal entre las personas propietarias y el municipio o, en su caso, la adjudicataria de la ejecución en los términos recogidos en el artículo 172 del presente Reglamento.

SECCIÓN 2ª EJECUCIÓN SUBSIDIARIA

Artículo 354. *Procedimiento para la ejecución subsidiaria por la Administración.*

1. El incumplimiento de los deberes de edificación, conservación y rehabilitación facultará al Ayuntamiento para la ejecución subsidiaria de las correspondientes obras, así como para la imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual.

2. Las multas coercitivas tendrán una periodicidad mínima mensual. Su importe, en cada ocasión, será del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas, con un máximo de cinco mil euros y, en todo caso y como mínimo, seiscientos euros. El Ayuntamiento podrá optar en cualquier momento por la ejecución subsidiaria cuando las multas coercitivas impuestas no resulten efectivas para lograr la ejecución de lo dispuesto en las órdenes de ejecución. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a garantizar la ejecución subsidiaria de las correspondientes obras, pero independiente de la liquidación de los gastos definidos en el apartado siguiente.

3. La ejecución subsidiaria será a cargo de la persona obligada, que deberá abonar en todo caso los gastos de elaboración de proyecto, las tasas que sean legalmente exigibles por su tramitación y las operaciones de ejecución material de la orden de ejecución. Antes de ejecutar materialmente los actos, el Ayuntamiento podrá liquidar provisionalmente el importe de los gastos, daños y perjuicios que se tengan que soportar previsiblemente, a reserva de la liquidación definitiva. Cuando la persona obligada no satisfaga voluntariamente las cantidades líquidas a que está obligada, se seguirá el procedimiento previsto en las normas reguladoras del procedimiento de apremio.

4. En caso de que la ejecución subsidiaria derive del incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación, el importe de las liquidaciones no podrá sobrepasar el contenido normal del deber de conservación y rehabilitación que podrá ser elevado hasta el setenta y cinco por ciento del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente, conforme al artículo 336 del presente Reglamento al que se sumarán los daños y los perjuicios que se hubieran soportado.

Artículo 355. *Ejecución subsidiaria mediante gestión indirecta.*

1. Para la adjudicación de la ejecución subsidiaria la Administración podrá utilizar todas las modalidades admitidas por la legislación de régimen jurídico, de contratación del sector público y de régimen local. Con arreglo a las siguientes particularidades:

a) formulará, a iniciativa propia o de persona interesada, un pliego de Condiciones que regulará los requisitos necesarios para la adjudicación.

b) Será preceptiva la notificación formal e individual a las personas titulares de derechos afectados por la actuación edificatoria.

c) Los pliegos deberán determinar el modo o modos en que deberá retribuirse la actuación edificatoria, bien en metálico o mediante reparcelación forzosa, que podrá ser en régimen de propiedad horizontal.

2. Podrá ejercer la iniciativa cualquier persona física o jurídica interesada en asumir la actuación edificatoria, siempre que no haya incurrido en incumplimiento de deberes urbanísticos en esta u otras actuaciones.

La solicitud de la persona interesada deberá reunir, como mínimo, los siguientes requisitos sustantivos y documentales:

a) Identificación de la persona solicitante, debiendo acreditar solvencia económica y profesional, avalada por actuaciones edificatorias análogas.

b) Aportar el proyecto técnico o compromiso de presentar el proyecto en el plazo correspondiente, acompañado en este último supuesto de aval por valor del cinco por ciento, comprensivo, en su caso, de las obras precisas y de documento acreditativo de la constitución de la garantía requerida.

c) Fases y plazos en los que se compromete al desarrollo de los distintos trabajos que conlleve la actuación.

d) Contener compromiso de cesión, condicionada al pago de su coste, de los derechos sobre el proyecto técnico acompañado para su ejecución por la persona que resulte adjudicataria.

e) Valoración de los los gastos de ejecución de la actuación. Si se optara por el abono de dichos gastos mediante la reparcelación forzosa, que podrá ser en régimen de propiedad horizontal, se contendrá también valoración de la finca a adjudicar, en tal caso será obligado aportar el proyecto técnico previsto en el apartado b) anterior.

Los contenidos de la iniciativa referidos a las letras c) y e) anteriores se presentarán en plica cerrada para salvaguardar la concurrencia en igualdad de condiciones con las eventuales alternativas.

Artículo 356. *Adjudicación de la ejecución subsidiaria y formalización.*

1. La Administración observará para la adjudicación los siguientes aspectos de las ofertas:

a) La coherencia con el entorno y ámbito donde se localice, origine mayor beneficio para la colectividad;

b) proponga términos adecuadamente ventajosos para los propietarios afectados, estableciendo incentivos, garantías o posibilidades de colaboración con los mismos;

c) contenga las obras más convenientes, asumiendo las calidades y los costes de las obras más adecuados para su ejecución;

d) la oferta que se obligue a plazos de desarrollo más breves y compromisos más rigurosos.

SECCIÓN 3ª LA EJECUCIÓN POR SUSTITUCIÓN MEDIANTE VENTA FORZOSA

Artículo 357. *Ejecución por sustitución mediante venta forzosa.*

1. La situación de ejecución por sustitución habilitará al Ayuntamiento, salvo que acuerde la expropiación o la ejecución subsidiaria, para convocar y resolver mediante procedimiento con publicidad y concurrencia, de oficio o a solicitud de cualquier persona, un concurso para la venta forzosa para la

sustitución de la persona propietaria incumplidora. En caso de solicitud de persona interesada el concurso deberá convocarse en el plazo máximo de dos meses desde la presentación de la solicitud, salvo que en ese plazo la Administración actuante acordara el inicio de procedimiento por expropiación o ejecución subsidiaria.

Artículo 358. *Procedimiento para la ejecución por sustitución mediante venta forzosa.*

1. La convocatoria del concurso para la venta forzosa se publicará en el Boletín Oficial de la provincia y en el perfil del contratante de la administración y requerirá la aprobación del pliego de condiciones, conforme a la normativa de régimen local y a la legislación de contratos del sector público, determinando las condiciones que hayan de cumplir las personas que pretendan resultar adjudicatarias de su ejecución, en el que habrán de contemplarse como mínimo los siguientes extremos:

   a) Precio a satisfacer por el adjudicatario que será el valor de la parcela o del solar, estimado conforme a los criterios legales de valoración, incluyéndose el valor de la edificación existente siempre y cuando proceda la conservación de la misma. A los efectos de la determinación de dicho valor, las cargas y gravámenes, incluidos los arrendamientos que pesen sobre el inmueble se aplicarán como decremento.

   b) Los criterios de adjudicación del concurso para la venta forzosa.

   c) Plazo máximo para el inicio de las obras y la ejecución de la edificación y, en su caso, las obras de urbanización.

   d) Garantía definitiva del cumplimiento del deber de edificar por el 5% del precio de ejecución material.

   e) Como alternativa al pago en metálico se podrá prever el pago con partes de la edificación resultante formalizadas en régimen de propiedad horizontal, siendo en tal caso obligado aportar el correspondiente proyecto técnico, u otras formas de pago en especie.

2. La diferencia entre el precio fijado en la convocatoria y el efectivamente resultante de la adjudicación corresponderá a la Administración actuante, que deberá aplicarlo al patrimonio público de suelo.

3. Antes de la resolución sobre la adjudicación, deberá otorgarse trámite de audiencia al propietario para que pueda manifestar la aceptación de alguna de las ofertas que le hubieren sido formuladas o el rechazo de todas. Transcurrido sin efecto el trámite de audiencia, o habiendo rechazado el propietario todas las ofertas, se procederá sin más trámites a la adjudicación del concurso.

   En el caso de que el propietario aceptara alguna de las ofertas formuladas, deberá presentar, por sí mismo o a través del correspondiente concursante y dentro del período de audiencia, convenio, suscrito con dicho concursante y elevado a escritura pública, preparatorio de la resolución del concurso.

4. La certificación municipal del acuerdo de adjudicación producirá la transmisión forzosa de la propiedad.

5. El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa del concurso para la venta forzosa será de seis meses desde el acuerdo de inicio del procedimiento de sustitución por incumplimiento del deber de edificación.

6. En caso de quedar desierto el concurso, el Municipio podrá optar, dentro de los seis meses siguientes a la resolución del concurso, entre la convocatoria de un nuevo concurso o la adquisición, asimismo forzosa y por el precio fijado en aquel primero, de la parcela o solar con destino al patrimonio municipal de suelo. En la convocatoria del segundo concurso, el precio de licitación se incrementará en los gastos habidos en el primero, el importe de dichos gastos corresponderán al Ayuntamiento.

SECCIÓN 4ª CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN E INCUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE EJECUCIÓN POR SUSTITUCIÓN.

Artículo 359. *Criterios de adjudicación de la ejecución por sustitución.*

1. Los Municipios mediante ordenanza podrán establecer criterios de adjudicación de la ejecución por sustitución a y aprobar modelos de pliego de condiciones.

2. En la selección de la persona responsable de la ejecución por sustitución de propietario incumplidor deberán ponderarse adecuadamente los criterios señalados en el pliego de condiciones del concurso a aprobar por el Municipio, y en su defecto los siguientes:

A) En el caso en que se establezca un precio de adquisición de las parcelas o solares afectados:

a) Se valorará, conjuntamente, los siguientes criterios:

1.º De orden técnico-urbanístico: las condiciones de diseño más idóneas desde el punto de vista de la ordenación urbanística en vigor, considerando al efecto los factores siguientes:

i) Distribución funcional de las plantas de edificación y adecuación a la disposición de la estructura portante.

iii) Diseño y expresión formal de todos los alzados y fachadas de la edificación.

iii) Integración arquitectónica en el entorno y el paisaje urbanos.

iv) Criterios de edificación ecológica y eficiencia energética.

2.º De orden socio-económico: las condiciones de ejecución más adecuadas al interés social, considerando los factores siguientes:

i) Menor plazo de ejecución.

ii) Mayores garantías para llevarla a cabo.

Iii) Menor precio de venta o alquiler de los productos inmobiliarios a edificar en función de su emplazamiento urbano y del valor de adquisición del solar que se propone, incluida la disposición de viviendas sujetas a un régimen con protección pública.

b) La elección deberá motivarse valorando cada uno de los factores enunciados en el apartado a) precedente.

c) Una vez seleccionada la oferta desde el punto de vista técnico-urbanístico, se elegirá la proposición económica que ofrezca una compensación económica más proporcionada, en función del valor de repercusión del solar y los diferentes productos inmobiliarios a edificar en el mismo, debiendo motivarse y justificarse expresamente sobre la base de un estudio de mercado de la zona.

El precio ofertado en ningún caso podrá ser inferior al cincuenta por ciento del valor del aprovechamiento urbanístico atribuido, que en cualquier caso corresponderá al propietario incumplidor, pero si se ofertase un precio superior, el exceso corresponderá a la Administración actuante, que deberá aplicarlo al patrimonio público de suelo.

B) En la modalidad de aportación o cesión de inmuebles resultantes de la edificación:

a) Se seleccionará, en primer lugar, la alternativa más idónea con arreglo a los factores establecidos en el punto a) de la letra A) anterior.

b) Una vez seleccionada la oferta técnica, se elegirá de entre las proposiciones económicas presentadas a la misma, aquella propuesta que ofrezca una aportación de partes determinadas de la edificación para el agente edificador y, en su caso, para la Administración, más adecuadamente proporcionada al valor que representen los costes de promoción respecto del valor, tanto del solar, como de los productos inmobiliarios, usos y tipologías que vayan a construirse en la edificación, debiendo motivarse y justificarse expresamente, sobre la base de datos de mercado de la zona.

c) En cualquier caso, se tendrá en cuenta lo establecido en el segundo párrafo del punto c) de la letra A) anterior.

C) Caso de que se acepten ambas modalidades de retribución, se ponderarán todos los aspectos expresados, dando preponderancia a aquéllos aplicables al modo que mayor proporción de los costes de la promoción retribuya.

Artículo 360. *Incumplimiento del adjudicatario de la ejecución por sustitución.*

La ejecución por sustitución regulada en el presente Capítulo será de aplicación al incumplimiento de las condiciones de la adjudicación del concurso. En caso de convocatoria de nuevo concurso el precio a satisfacer por el nuevo adjudicatario será el setenta y cinco por ciento de la cantidad que resulte de incrementar el precio de licitación fijado para el primer concurso con el importe de todos los gastos necesarios y útiles que haya realizado su adjudicatario para la ejecución de las obras de edificación.

TÍTULO VII

La Disciplina territorial y urbanística

CAPÍTULO I

Potestades administrativas

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 361. *Potestades públicas.*

1. Para el cumplimiento de la legislación y ordenación territorial y urbanística, las Administraciones públicas competentes ejercerán las siguientes potestades:

   a) La intervención administrativa sobre la actividad urbanística de ejecución y edificación, en las formas dispuestas en la Ley.

   b) La inspección de la ejecución de los actos sujetos a intervención administrativa.

   c) El restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística, en los términos previstos en la Ley.

   d) La sanción de las infracciones territoriales y urbanísticas, en los términos previstos en la Ley.

   e) El ejercicio de acciones administrativas y judiciales frente a actos o acuerdos administrativos contrarios al ordenamiento jurídico.

Artículo 362. *Cumplimiento de la legalidad territorial y urbanística.*

1. La Administración de la Junta de Andalucía y de las Entidades Locales andaluzas, y las entidades a ellas adscritas o dependientes de las mismas, en sus respectivas esferas de competencia, han de velar por el cumplimiento de la legalidad territorial y urbanística.

2. Las potestades administrativas en materia de uso del suelo, incluidos subsuelo y vuelo, y en la instalación, construcción y edificación, así como en materia de protección de la legalidad territorial y urbanística y sancionadora, cuando concurran los presupuestos legales y reglamentarios establecidos para ello, son de ejercicio inexcusable.

Sección 2.ª Principios y reglas de la disciplina territorial y urbanística

Artículo 363. *Principios de la disciplina territorial y urbanística.*

La disciplina territorial y urbanística se desarrollará de acuerdo con los principios de legalidad, competencia, planificación y programación, proporcionalidad, seguridad jurídica, oficialidad, intervención preventiva, celeridad, eficacia, eficiencia y congruencia.

Artículo 364. *Carácter real de las medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística*

1. Las medidas de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística tienen carácter real y alcanzan a las terceras personas adquirentes de los inmuebles objeto de tales medidas, dada su condición de subrogados por ley en las responsabilidades contraídas por la persona causante de la ilegalidad territorial o urbanística.
2. El nuevo titular subrogado en las medidas de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística dirigidas a un anterior propietario dispondrá del período de ejecución voluntaria establecido en la resolución del procedimiento de restablecimiento de la realidad física alterada para poder cumplir las medidas de reposición acordadas.

CAPÍTULO II

La potestad inspectora

SECCIÓN 1.ª LA INSPECCIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

Artículo 365. *Naturaleza de la inspección.*

1. La inspección para la protección de la ordenación territorial y urbanística constituye una potestad dirigida a comprobar que los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación, instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, se ajustan a la legislación y ordenación territorial y urbanística y, en particular, a lo dispuesto en la Ley y el presente Reglamento.
2. Los municipios y la Consejería con competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo deberán desarrollar las funciones inspectoras, sancionadoras y de restablecimiento de la legalidad en el ámbito de sus respectivas competencias, en el marco de su planificación y programación a través de los correspondientes Planes Municipales y Autonómicos de Inspección Territorial y Urbanística, y de conformidad con los principios de lealtad institucional, cooperación y colaboración interadministrativas, garantizando la plena aplicación y efectividad de los instrumentos y procedimientos establecidos en la Ley.
3. De conformidad con lo previsto en la legislación de régimen local, corresponde a las Diputaciones Provinciales prestar obligatoriamente, a petición del municipio, la asistencia técnica y material que resulte necesaria para asegurar el ejercicio de las potestades municipales que integran la inspección y la disciplina urbanística.
4. La Comunidad Autónoma, las Diputaciones Provinciales y los Ayuntamientos podrán suscribir convenios, en el marco de sus respectivas competencias, en materia de disciplina territorial y urbanística.
5. Los Colegios Profesionales, como Corporaciones de Derecho Público, colaborarán con las Administraciones Públicas en el control de la legalidad territorial y urbanística. A tales efectos, la Administración actuante notificará al Colegio Profesional correspondiente la resolución firme de los procedimientos en los que resulte responsable de la comisión de infracciones territoriales o urbanísticas alguno de sus colegiados, sin perjuicio de la debida comunicación de los hechos, en su caso, al Ministerio Fiscal a los efectos de la exigencia de la responsabilidad penal que pueda proceder.

Si en el ejercicio de sus competencias se detectaran por el Colegio Profesional infracciones territoriales o urbanísticas graves o muy graves de forma manifiesta, lo pondrá en conocimiento de la correspondiente Administración competente a los efectos oportunos.

Artículo 366. *Planes Municipales de Inspección Urbanística.*

1. Los municipios elaborarán y aprobarán Planes Municipales de Inspección Urbanística para el ejercicio programado de sus competencias propias en materia de disciplina urbanística, sin perjuicio de la competencia de las Diputaciones Provinciales en materia de inspección y disciplina urbanística en los términos establecidos en la legislación sobre régimen local.

2. El Plan Municipal de Inspección Urbanística contendrá, al menos, la siguiente documentación:

   a) Memoria informativa, que contendrá la relación de medios materiales y personales de los que dispone el municipio para el ejercicio de la disciplina urbanística, con indicación, en su caso, de las Administraciones Públicas, instituciones y demás sujetos que se estimen precisos para llevar a término el Plan.

   b) Inventario, que contendrá para cada clase y categoría del suelo la relación de las edificaciones, asentamientos, parcelaciones y demás actuaciones que deben ser objeto de la potestad de disciplina urbanística o, en su caso, de legalización o reconocimiento, de conformidad con la normativa territorial y urbanística de aplicación.

   c) Objetivos y estrategias y propuestas para la inspección basados en los datos suministrados por la Memoria Informativa y el Inventario.

   d) Plan de etapas, que recoja el programa de actuación y fije los tiempos de realización de cada una de sus fases.

   e) Programa de seguimiento y control de las intervenciones realizadas, permitiendo así la evaluación del cumplimiento del Plan.

3. Los Ayuntamientos regularán el procedimiento de formulación, aprobación y evaluación de los Planes Municipales de Inspección Urbanística, conforme a las normas establecidas por la legislación de Régimen Local y en materia de ordenación del territorio y urbanismo

Artículo 367. *Plan General de Inspección Territorial y Urbanística.*

1. La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo elaborará y aprobará un Plan General de Inspección Territorial y Urbanística para el ejercicio planificado de sus competencias en materia de disciplina territorial y urbanística, sin perjuicio de las competencias atribuidas a los municipios en materia de inspección y disciplina urbanística.

2. El Plan General de Inspección es el documento que establece las líneas genéricas de la actividad inspectora, y tienen por finalidad determinar los objetivos principales y las actuaciones prioritarias para mejorar la calidad y la eficacia de la disciplina territorial y urbanística al servicio de la ciudadanía, garantizando la objetividad y la imparcialidad de la acción administrativa. Dicho Plan General tendrá, como mínimo, el siguiente contenido:

   a) Memoria, que contendrá los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo adecuados a los objetivos de la actividad inspectora.

   b) Objetivos generales, estrategias y líneas prioritarias de intervención de la actividad de inspección de ordenación del territorio y urbanismo en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

   c) Ámbito temporal, que podrá incluir un Plan de etapas comprensivo del programa de actuación y los tiempos de realización de cada una de sus fases.

d) Programa de seguimiento y control de las intervenciones realizadas, permitiendo así la evaluación del cumplimiento del Plan.

3. El Plan General de Inspección será aprobado mediante Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, a propuesta de la persona titular del Centro Directivo de Inspección.

4. Dentro del ámbito competencial propio de la Administración autonómica, corresponde a la Inspección autonómica programar su actuación en el marco de lo establecido en el Plan General de Inspección y atendiendo a los criterios establecidos en la normativa que regula su organización y funciones.

Artículo 368. *Funciones de la inspección.*

1. La inspección tiene como funciones prioritarias:

a) Velar por el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística.

b) Vigilar, investigar y controlar la actuación de todas las personas implicadas en la actividad de ejecución y de edificación y uso del suelo, vuelo y subsuelo, e informar y asesorar a las mismas sobre los aspectos legales relativos a la actuación inspeccionada.

c) Denunciar las anomalías que observe en la aplicación o desarrollo de los instrumentos territoriales y urbanísticos, de conformidad con la planificación y programación de las actuaciones inspectoras.

d) Informar a las Administraciones Públicas y autoridades competentes sobre la adecuación a la legalidad de las actuaciones y adoptar las medidas provisionales y definitivas que estime convenientes para el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística.

e) Colaborar, en el marco de sus respectivas competencias, con las Administraciones Públicas competentes, los Órganos Judiciales y con el Ministerio Fiscal, así como hacer cumplir efectivamente las medidas cautelares y definitivas que, para el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística, aquellos hayan acordado.

f) Desempeñar cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control le sean asignadas.

2. La inspección contará con el personal necesario para el apoyo técnico y administrativo a la función inspectora y para el funcionamiento de sus servicios.

Artículo 369. *Inspección Autonómica.*

El desempeño de las funciones inspectoras y de disciplina territorial y urbanística que sean competencia de la Junta de Andalucía corresponde al personal funcionario de los Cuerpos de Inspección y Subinspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, cuya organización y funciones se regulará por lo previsto en su normativa específica.

SECCIÓN 2.ª LA ACTUACIÓN INSPECTORA

Artículo 370. *Facultades y deberes del personal inspector.*

1. En el ejercicio de sus funciones, el personal inspector gozará de plena autonomía y tendrá, a todos los efectos, la condición de agente de la autoridad, estando facultado para:

a) Acceder libremente al lugar o finca en el que se desarrolle la actuación objeto de inspección sin previo aviso, y permanecer en ellos para realizar la actuación inspectora. Cuando el objeto de inspección tenga la condición legal de domicilio, el personal inspector habrá de recabar el consentimiento de su titular o resolución judicial que autorice la entrada en el mismo. El personal de apoyo sólo podrá entrar libremente en los lugares inspeccionados cuando acompañe al personal inspector en el

ejercicio de sus funciones. La identificación del personal inspector podrá efectuarse al inicio de la visita de comprobación o con posterioridad a dicho inicio, si así lo exigiera la eficacia de la actuación inspectora. Cuando la actuación lo requiera, el personal inspector actuante podrá requerir la inmediata presencia de quien esté al frente de la obra o actividad inspeccionada en el momento de la visita.

b) Hacerse acompañar durante la visita por el personal de apoyo preciso para la actuación inspectora.

c) Proceder a practicar cualquier diligencia de investigación, examen o prueba que consideren necesario y, en particular:

1. Solicitar que las personas presentes en el lugar inspeccionado se identifiquen o justifiquen los motivos de su presencia e informen sobre cualquier circunstancia relacionada con el cumplimiento de la legalidad territorial o urbanística.
2. Solicitar la comparecencia de la persona propietaria y otras personas presuntamente responsables en el lugar inspeccionado o en la oficina pública designada por el personal inspector.
3. Requerir y examinar toda clase de documentos para el cumplimiento de su cometido.
4. Realizar mediciones y obtener imágenes fotográficas o en movimiento, relativas a la actuación inspeccionada.

d) Requerir, examinar y obtener toda clase de documentos relativos a los instrumentos urbanísticos y su ejecución, así como la información, datos, antecedentes y toda clase de documentos con trascendencia para la función inspectora incluida, con sujeción a lo dispuesto en su normativa reguladora, la de carácter reservado con trascendencia tributaria y la que se contenga en toda clase de Registros Públicos.

La información será facilitada por la persona o entidad requerida mediante certificación de la misma, mediante acceso del personal inspector actuante, que podrá ser acompañado por el personal de apoyo preciso, a los datos solicitados en las dependencias de aquella, levantándose la correspondiente diligencia, o bien mediante envío al lugar designado a tal efecto, según se determine en el requerimiento.

Asimismo, las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y servicios de telecomunicaciones están obligadas a facilitar datos de los titulares y edificaciones objeto de inspección.

e) Recabar de los Colegios Profesionales, entidades urbanísticas colaboradoras, entidades de certificación y de cualquier otro organismo o entidad gestora de intereses públicos con atribuciones en la materia, cuanta información, documentación y ayuda material precise para el adecuado cumplimiento de sus funciones.

f) Comprobar la adecuación de los actos objeto de inspección respecto a la legislación y ordenación territorial y urbanística aplicables.

g) Adoptar, en supuestos de urgencia, las medidas provisionales que considere oportunas al objeto de impedir que desaparezcan, se alteren, oculten o destruyan pruebas, documentos, material informatizado y demás antecedentes sujetos a examen, en orden al buen fin de la actuación inspectora, de conformidad con lo previsto en la legislación de procedimiento administrativo común.

h) Ordenar las medidas provisionales que juzgue convenientes, en los términos previstos en el artículo 152.3 de la Ley, cuando, a juicio del personal inspector, se advierta la existencia de un peligro grave e inminente para la seguridad o la salud de las personas, o la actuación cause un grave riesgo para la integridad de algún servicio o bien de dominio público, zona verde, espacio libre o bien catalogado.

i) Proponer a las Administraciones y autoridades competentes para su adopción, las medidas y actuaciones que juzguen convenientes que favorezcan el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística.

j) Emitir los informes que procedan en relación con el cumplimiento de la normativa en materia territorial y urbanística.

k) Requerir el auxilio y colaboración de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad, en función de lo dispuesto en su legislación específica.

2. La negativa no fundada o el retraso injustificado a facilitar la información solicitada por el personal inspector constituirá obstaculización del ejercicio de la potestad de inspección y tendrá la consideración de infracción administrativa, en su caso disciplinaria. Lo anterior se entenderá sin perjuicio de las consecuencias que, en su caso, se derivaran en el orden penal.

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

4. El personal inspector tendrá los siguientes deberes:

a) En el ejercicio de sus funciones, y sin merma del cumplimiento de sus deberes, observará la máxima corrección con las personas inspeccionadas y procurará perturbar en la menor medida posible el desarrollo de sus actividades.

b) Guardará el debido sigilo profesional respecto de los asuntos que conozca por razón de su cargo, así como sobre los datos, informes, origen de las denuncias o antecedentes que hubieran tenido conocimiento en el desempeño de sus funciones.

c) Se abstendrá de intervenir en actuaciones de inspección, comunicándolo a su superior inmediato, cuando concurra cualquiera de los motivos de abstención previstos en la normativa de régimen jurídico del sector público, y quedará afectado por el régimen general de incompatibilidades de la función pública.

d) Quedará sujeto a los mismos deberes de sigilo respecto de lo que conozca por razón de su puesto de trabajo.

5. El personal inspector ejercerán sus funciones provisto de un documento oficial que acredite su condición.

Artículo 371. *Visitas de inspección.*

1. Toda parcelación, urbanización, construcción, edificación e infraestructura, o cualquier actuación de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo podrá ser visitada a efectos de su inspección en las ocasiones que resulte necesario, de conformidad con la planificación y programación de la actividad inspectora.

2. En caso de apreciación de indicios de la comisión de una posible infracción territorial o urbanística, el personal inspector se lo advertirá a la persona responsable, en su caso, dejando constancia de dicha advertencia en el acta que se formalice, y formulará propuesta de adopción de cuantas medidas y actuaciones resulten pertinentes, pudiendo adoptar las medidas provisionales que juzgue convenientes en los términos establecidos en el artículo 370 del presente Reglamento.

Artículo 372. A*ctas de inspección.*

1. Las actas de inspección, que ostentan el carácter de documentos públicos, gozarán de valor probatorio y presunción de veracidad respecto de los hechos reflejados en ellas que hayan sido constatados directamente por personal inspector, siempre que se hayan emitido observando los requisitos legales exigidos para su validez y sin perjuicio de las pruebas que, en defensa de sus derechos o intereses, puedan señalar o aportar las personas interesadas.

2. En cada una de las unidades administrativas en las que se desarrollen funciones inspectoras se llevará un libro de las visitas de inspección efectuadas y un registro de las actas que con motivo de éstas se hayan extendido.

Artículo 373. *Contenido de las Actas de inspección.*

1. Las actas de inspección recogerán, para su adecuada constancia, el resultado de las actuaciones de inspección realizadas, y sin perjuicio de las especialidades de cada tipo, el acta que se extienda con motivo de las mismas reflejará los siguientes datos:

   a) Fecha, hora y lugar de la actuación, así como número de acta.

   b) Identificación y firma del personal inspector actuante, del personal de apoyo, y de las personas ante las cuales se extiendan.

   c) Identificación, en la medida de lo posible, del inmueble o uso objeto de la inspección, de su titular o titulares, así como la de aquellas personas directamente relacionadas con el objeto de la inspección.

   d) Motivo de la inspección.

   e) Descripción de los hechos constatados en la actuación, sucintamente expuestos, y elementos esenciales de la actuación inspectora realizada.

   f) Las manifestaciones o aclaraciones realizadas por las personas ante las que se entiendan las actuaciones, o por sus representantes.

   g) La diligencia de notificación.

   h) Cualquier otra documentación relacionada con el objeto de la inspección.

2. Si de la inspección realizada no se observa ni detecta ninguna posible infracción respecto de la normativa territorial o urbanística, además de lo señalado en el apartado primero, se hará constar esta circunstancia y se entenderá la actuación objeto de la misma de conformidad con esta.

3. Cuando con motivo de la actuación inspectora se produjera la obstrucción a la misma por parte de la persona inspeccionada, su representante o por personas que tenga empleadas, además de lo señalado en el apartado primero, el acta de inspección reflejará la negativa, el obstáculo o resistencia, con expresión de las circunstancias en las que aquélla acontece.

4. Si como resultado de la actuación inspectora se apreciaran posibles infracciones de la normativa territorial y urbanística se detallarán los hechos constitutivos de la infracción presuntamente cometida, con expresión del precepto infringido, y de las sanciones y restantes consecuencias jurídicas que pudieran imponerse así como, en la medida de lo posible, la identificación de la persona presuntamente infractora, con referencia a la razón de su responsabilidad.

5. Para la mejor acreditación de los hechos recogidos en las actas de inspección, se podrá anexionar a las mismas cuantos documentos o copias de documentos, públicos o privados, planos, fotografías u otros medios de constatación que se consideren oportunos. Dicha incorporación podrá llevarse a cabo con posterioridad a la formalización del acta mediante informe complementario emitido a tal efecto.

Artículo 374. *Formalización.*

1. Las actas se extenderán por triplicado y serán firmadas por el personal inspector actuante y, en su caso, por las personas ante las que se extiendan, quedando las mismas notificadas en dicho acto mediante entrega de copia del acta con levantamiento de la correspondiente diligencia de notificación.

2. La firma del acta no implica la aceptación de su contenido ni de la responsabilidad en la que pueda haber incurrido la persona presuntamente infractora, excepto cuando así lo hubiera reconocido expresamente en el acta.

3. En el supuesto de que la persona ante quien se cumplimente el acta se niegue a firmarla, o a recibir su copia, se hará constar este hecho mediante diligencia en la misma, con expresión de los motivos aducidos por el compareciente, especificando las circunstancias del intento de notificación, y en su caso, de la entrega.

4. La falta de firma de la diligencia de notificación del acta no exonerará de responsabilidad, ni destruirá su valor probatorio.

5. En ausencia de personas con las que puedan entenderse las actuaciones se hará constar expresamente este extremo.

6. Los hechos constatados en las referidas actas darán lugar, en su caso, a la iniciación de oficio por parte del órgano territorial o urbanístico competente de las actuaciones y ejercicio de acciones que resulten procedentes, con arreglo a los criterios de planificación y programación de la actividad inspectora.

CAPÍTULO III

Restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 375. *Información y actuaciones previas.*

1. Con anterioridad a la iniciación de un procedimiento de protección de la legalidad territorial o urbanística o de naturaleza sancionadora, podrán realizarse las actuaciones previas necesarias con el fin de conocer, con la mayor precisión posible, los hechos susceptibles de motivar la incoación del procedimiento, aclarar las circunstancias del caso, identificar a la persona o personas presuntamente responsables, coordinar la actuación con otra Administración que resulte competente para iniciar el procedimiento y, en función de su resultado, proponer motivadamente la iniciación del procedimiento o el archivo de las actuaciones.

2. Las actuaciones previas serán realizadas por el personal que tenga atribuidas funciones de investigación, averiguación e inspección en la materia y, en defecto de éste, por el personal que, conforme a sus normas de organización y funcionamiento, se determine por el órgano competente para la iniciación o resolución del procedimiento correspondiente.

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

Artículo 376. *Deber de iniciación del procedimiento de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística.*

1. La Administración competente tiene el deber de iniciar el procedimiento de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística si tiene conocimiento de cualquier acción u omisión que presuntamente vulnere la legalidad territorial y urbanística, una vez concluidas, en su caso, las actuaciones previas de averiguación de los hechos.

2. El procedimiento de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística se iniciará de oficio, por acuerdo del órgano competente, bien por propia iniciativa o como consecuencia de orden superior, a petición razonada de otros órganos, o por denuncia. La persona instructora deberá incorporar al procedimiento las actuaciones previas practicadas, si las hubiere, e impulsarlo de oficio en todos sus trámites.

3. En los casos de indicios de delito en el hecho que haya motivado el inicio del procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado, el órgano competente para imponer la sanción lo

pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal o de la Autoridad Judicial, a los efectos de exigencia de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores, absteniéndose aquél de proseguir el procedimiento sancionador mientras la autoridad judicial no se haya pronunciado. La sanción penal excluirá la imposición de sanción administrativa sin perjuicio de la tramitación del procedimiento de restablecimiento de la legalidad y de la adopción y ejecución de las medidas de protección y reposición a la situación anterior a la comisión de la infracción.

Artículo 377. *Reglas generales de procedimiento.*

1. La ciudadanía, así como cualquier Administración pública podrán denunciar cualquier hecho susceptible de constituir una infracción territorial y urbanística e instar a la Administración pública competente a la adopción de las medidas de protección de la legalidad y restauración del orden jurídico perturbado poniendo en su conocimiento los hechos. La Administración pública competente, una vez constatada la veracidad de los hechos denunciados, deberá proceder en los términos previstos por la legislación territorial y urbanística, y en el presente Reglamento.

   Las denuncias deberán expresar la identidad de la persona o personas que las presentan, exceptuándose las anónimas, la descripción de los hechos que se ponen en conocimiento de la Administración y la fecha de su comisión y, cuando sea posible, recogerán la identificación de los presuntos responsables. No serán tomadas en consideración las denuncias manifiestamente infundadas o ininteligibles, así como aquéllas sobre las que exista sospecha fundada de que han sido presentadas con objeto de obstaculizar la actuación inspectora planificada o en curso.

   Las denuncias anónimas no impedirán la práctica de actuaciones previas de investigación en el marco de la planificación y programación de las actuaciones inspectoras. Serán tomadas en consideración siempre y cuando los hechos denunciados aparezcan fundados, previa ponderación de la coherencia y la verosimilitud de los datos comunicados, y que no hayan sido presentadas con objeto de obstaculizar la actuación inspectora planificada o en curso o con abuso del derecho.

2. El acuerdo de inicio del procedimiento de protección de la legalidad territorial o urbanística podrá incorporar las medidas provisionales que se requieran para proteger la realidad física y el orden jurídico perturbado y que asimismo permitan y no dificulten la ejecución, en su caso, de la restauración de la legalidad. Todo ello sin perjuicio de la adopción con carácter previo de las medidas provisionalísimas que resulten necesarias en los casos de urgencia inaplazable y para la protección provisional de los intereses implicados.

3. Se garantizará a las personas interesadas en los procedimientos de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado, el derecho a efectuar alegaciones, a proponer medios de prueba y el preceptivo trámite de audiencia previo a la propuesta de resolución.

4. Quienes se personen en el procedimiento para la protección de la legalidad urbanística tienen el deber de identificar, ante la Administración pública actuante, a otras personas interesadas que no hayan comparecido.

5. A los efectos señalados en los apartados anteriores, las actuaciones se seguirán contra la persona que aparezca como propietaria del inmueble afectado en el momento del inicio del procedimiento de restablecimiento de la legalidad. A estos efectos, y salvo prueba en contrario, la Administración actuante podrá considerar propietaria a la persona que figure como tal en los Registros Públicos que produzcan presunción de titularidad, o, en su defecto, a quien aparezca con tal carácter en registros fiscales, o al poseedor en concepto de dueño que lo sea pública y notoriamente.

   Si durante el curso del procedimiento se produce la transmisión de la titularidad del inmueble afectado, dicho procedimiento deberá seguirse contra el adquirente, debiendo comunicar el anterior propietario a la Administración actuante el hecho de la transmisión, la identificación del adquirente y las circunstancias de la transmisión realizada.

Sin perjuicio de lo anterior, durante el curso del procedimiento, podrán personarse o deberán ser citadas en su caso otras personas que puedan ser titulares de intereses legítimos, individual o colectivo, que pudieran resultar afectadas por la resolución.

6. Cuando concurran varios titulares en un mismo inmueble, éstos podrán designar un representante para el ejercicio de las notificaciones derivadas de los procedimientos de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística, respondiendo solidariamente frente a los demás de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designaren representante en el plazo que al efecto se señale, lo podrá nombrar el órgano actuante, entre los que ostenten la condición de titulares del inmueble.

7. El acuerdo de iniciación se comunicará al instructor del procedimiento con traslado de cuantas actuaciones existan al respecto. La instrucción de los procedimientos para restablecer de la legalidad territorial y urbanística corresponderá a funcionarios que ocupen puestos de trabajo en las unidades administrativas dedicadas al ejercicio de las funciones de inspección.

Artículo 378. *Determinación de la finalización de las obras o establecimiento de la existencia de actos de mero uso del suelo.*

1. Salvo prueba en contrario, se presumirá que unas obras amparadas por licencia o declaración responsable están totalmente terminadas:

   a) Cuando se trate de obras que cuenten con proyecto técnico, a partir de la fecha del visado del certificado final de obras, suscrito por el facultativo o facultativos competente, y a falta de este documento, desde la fecha de notificación de la licencia de ocupación o utilización o, en su caso, la fecha de presentación de la declaración responsable de ocupación o utilización. Cuando se trate de obras promovidas por las Administraciones Públicas, a partir de la fecha del acta de recepción de las obras.

   b) En los demás casos, desde que el interesado comunique al Ayuntamiento la finalización de las obras.

2. En el caso de las obras y usos sin título administrativo o presupuesto habilitante será admisible para determinar la fecha de terminación o implantación del uso cualquier medio de prueba. La carga de la prueba de su terminación o implantación corresponderá al titular de la actuación quien, en su caso, deberá desvirtuar las conclusiones que resulten de las comprobaciones realizadas por los servicios técnicos correspondientes. Las obras y usos se considerarán totalmente terminadas o implantados cuando estén ultimados y dispuestos a servir al fin o uso previsto, sin necesidad de ejecutar obra complementaria alguna ni ninguna otra actuación material posterior de finalización, salvo las posibles obras de adaptación de algunos locales, las puntuales para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad o las que resulten indispensables para garantizar el ornato público.

   Se considerarán igualmente terminados cuando así lo reconozca de oficio el órgano que incoe el procedimiento, previo informe de los servicios técnicos correspondientes.

3. Para los supuestos de actos de uso del suelo se verificará su permanencia, o no, al tiempo de iniciarse las actuaciones administrativas de inspección, y se examinará la fecha de la aparición de los signos externos que evidenciaron su efectiva implantación.

Artículo 379. *Ejecución forzosa.*

1. En caso de incumplimiento de las medidas, ya sean provisionales o definitivas, de restablecimiento o adecuación de la realidad a la ordenación territorial y urbanística vulnerada, la Administración procederá a la ejecución forzosa, respetando el principio de proporcionalidad, por medio de las multas coercitivas y la ejecución subsidiaria previstas en la legislación de procedimiento administrativo común, y en los términos dispuestos en la Ley y en el presente Reglamento.

2. Cuando para la ejecución de las medidas que se dicten en el procedimiento de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística se impusieran multas coercitivas, o se procediera a la ejecución

subsidiaria de lo resuelto, el importe de las multas o el resarcimiento de los gastos derivados de la ejecución subsidiaria y de las responsabilidades por los daños y perjuicios se exigirán conforme a lo previsto en las normas reguladoras del procedimiento recaudatorio en vía ejecutiva.

3. El importe de las multas coercitivas impuestas en el procedimiento de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística deberá ser destinado a la actividad inspectora.

4. Las multas coercitivas son compatibles e independientes de las sanciones económicas que puedan imponerse y del resarcimiento de los daños y la indemnización de los perjuicios ocasionados por la actuación ilegal.

SECCIÓN 2.ª RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD ANTE ACTUACIONES SIN TÍTULO PRECEPTIVO O CONTRAVINIENDO SUS CONDICIONES

Artículo 380. *Restablecimiento de la legalidad ante actuaciones sin título preceptivo o contraviniéndolo.*

1. El restablecimiento del orden físico y jurídico perturbado por un acto o un uso en curso de ejecución o terminado sin la correspondiente licencia o título administrativo habilitante legalmente exigible, o contraviniendo sus condiciones, tendrá lugar mediante la legalización del correspondiente acto o uso o, en su caso, la reposición a su estado originario de la realidad física alterada, dependiendo, respectivamente, de que las obras fueran compatibles o no con la ordenación vigente.

2. La legalización de las actuaciones se llevará a cabo mediante la obtención del correspondiente título habilitante para su ejecución o mediante su adecuación al mismo y, en todo caso, requerirá la previa obtención de las autorizaciones e informes administrativos que resulten necesarios conforme a las leyes sectoriales que resulten de aplicación.

3. La legalización de las actuaciones que resulten compatibles con la ordenación vigente podrá instarse, en todo momento, a solicitud del interesado, aunque haya transcurrido el plazo para restablecer la legalidad territorial y urbanística, sin que la legalización posterior tenga incidencia sobre el procedimiento sancionador que se haya tramitado ni pueda reportar a las personas infractoras de la legalidad territorial o urbanística la posibilidad de devolución o reducción de la sanción impuesta.

Artículo 381. *Legalización*.

1. Para la solicitud, tramitación y resolución de la legalización de las actuaciones necesitadas de licencia o título habilitante realizadas sin ellos o contraviniendo sus condiciones, regirán en cuanto a su tramitación y resolución las reglas establecidas en este Reglamento para las solicitudes de licencias, con las particularidades establecidas en el presente artículo.

2. El inicio del procedimiento de legalización producirá la suspensión del plazo del procedimiento para restablecer la legalidad territorial y urbanística hasta tanto sea dictada la resolución otorgando o denegando la licencia o título habilitante, reanudándose entonces el plazo máximo para notificar la resolución del procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado.

3. El plazo máximo en que debe notificarse la resolución del procedimiento de legalización será de tres meses a contar desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico del Ayuntamiento competente para resolver, y se suspenderá en los mismos casos previstos para el otorgamiento de las licencias urbanísticas.

4. Transcurrido el plazo establecido en el apartado anterior sin que se hubiese notificado la resolución expresa, ésta podrá entenderse denegada u otorgada conforme a la legislación estatal en la materia. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

5. La resolución del procedimiento de legalización producirá los siguientes efectos:

a) Si la licencia fuese otorgada o se declarase que las actuaciones realizadas se ajustan al título habilitante, las obras se entenderán legalizadas, finalizando el procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado. La suspensión cautelar que, en su caso, se hubiese adoptado quedará sin efectos, pudiendo continuar aquéllas de acuerdo con las condiciones establecidas en la referida legalización.

b) Si la licencia no fuese otorgada, o se declarase que las actuaciones realizadas no se ajustan al título habilitante, se procederá a dictar orden de reposición de la realidad física alterada en la forma prevista en el artículo 382 del presente Reglamento.

6. Con carácter excepcional y en aplicación del principio de proporcionalidad se podrá solicitar y acordar la legalización de las actuaciones aún con disconformidades no sustanciales con la ordenación aplicable, por resultar de imposible o muy difícil reposición. Como criterios a considerar para determinar la sustancialidad o no de la disconformidad con la ordenación territorial y urbanística, habrán de ser valorados, entre otros, los siguientes:

a) Superficie que exceda de lo autorizado.

b) Visibilidad desde la vía pública.

c) Incidencia de la obra edificada en el resto del conjunto edificatorio.

d) Solidez de la obra ejecutada.

e) Afección a barreras arquitectónicas.

La resolución que ponga fin al procedimiento, dictada previos los informes técnico y jurídico que habrán de valorar el grado de disconformidad existente, habrá de motivar la aplicación del principio de proporcionalidad, y establecer la indemnización sustitutoria al aprovechamiento urbanístico materializado sin título, en su caso.

Dicha indemnización deberá abonarse con independencia de las sanciones por infracciones territoriales o urbanísticas que, en su caso, procedan, sin que, en ningún caso la aplicación de lo dispuesto en este apartado podrá reportar a las personas infractoras de la legalidad territorial o urbanística la posibilidad de beneficiarse de la reducción de la sanción prevista en la Ley del setenta y cinco por ciento de su importe cuando el hecho constitutivo de la infracción pudiera ser legalizado por no ser disconforme con la ordenación territorial y urbanística.

Artículo 382. *Medidas de adecuación a la realidad física alterada.*

1. La resolución que ponga fin al procedimiento de restablecimiento de la realidad física alterada se dictará una vez transcurrido el plazo de audiencia y, en su caso, la práctica de la prueba que se pudiere haberse acordado de conformidad con la legislación reguladora del procedimiento administrativo común.

2. La resolución del procedimiento de restablecimiento de la legalidad podrá incluir las medidas precisas para garantizar su ejecución, y que podrán consistir en el mantenimiento de las medidas provisionales que en su caso se hubieran ordenado, incluido el precinto de las obras, instalaciones o usos.

3. La resolución que contenga la orden de reposición determinará las medidas de restablecimiento que se han de aplicar, cuya concreción y ejecución deberán perseguir el pleno restablecimiento del orden jurídico perturbado y la reposición de la realidad física alterada. Dicha resolución podrá adoptar alguna o algunas de las siguientes medidas, que no tienen carácter excluyente:

a) Demolición de las obras ilegales y correcta gestión de los residuos derivados de la misma.

b) Eliminación de los elementos que materialicen la parcelación, con roturación de caminos y desmantelamiento de los servicios, infraestructuras u otras instalaciones ilegales.

c) Reposición de plantas, árboles y arboledas.

d) Cuando se trate de carteles y vallas, desmontaje y retirada de estos.

e) En movimiento de tierras, la reposición de la configuración de los terrenos a su estado anterior, con restauración de la cubierta vegetal.

f) En el caso de talas e incendios de masas arbóreas, la reposición consistirá en la restauración de la cubierta vegetal preexistente con las mismas especies y en la misma densidad a las especies dañadas, salvo que por el órgano competente en materia forestal de la Administración autonómica andaluza, se determine otro modo de restablecimiento. Siempre que en el mercado existan ejemplares con porte o edad similar a los dañados, se recurrirá a su trasplante en lugar de la plantación o siembra.

g) Reconstrucción de las edificaciones protegidas por catálogos o por la legislación sectorial, que la persona interesada haya derribado de forma ilegal. Si se trata de una construcción catalogada o de interés cultural, la reconstrucción se realizará conforme a los criterios que determine el órgano competente en materia de patrimonio histórico de la Administración autonómica andaluza, sin perjuicio de las competencias que puedan corresponder a otras Administraciones públicas que asimismo, fijará, si resulta imposible dicha restauración, la cuantía económica del daño producido, cuyo ingreso se exigirá al infractor, debiendo destinarse su importe a la conservación de otros bienes de interés histórico-artístico conforme a lo prevenido por la legislación en materia de patrimonio histórico. Dicha indemnización deberá abonarse con independencia de las sanciones por infracciones territoriales o urbanísticas que, en su caso, procedan.

h) Reconstrucción de partes de edificios, instalaciones y otras construcciones que, habiéndose demolido de forma ilegal por la persona interesada, sean necesarias para el funcionamiento de los servicios públicos, constituyan partes estructurales de los edificios o garanticen la seguridad de las personas.

i) Prohibición de iniciar o de continuar la actuación en curso, cese inmediato de los usos u actos y, en su caso, clausura y precinto de edificaciones, establecimientos o sus dependencias, y cese de suministros.

4. En el caso de parcelaciones urbanísticas, las operaciones de restablecimiento del orden físico y jurídico perturbado consistirán en la reagrupación de las parcelas, junto a, según los casos, la roturación de caminos, eliminación de obras de urbanización y vialidad, desmantelamiento de infraestructuras y servicios, derribo de vallados o cerramientos, demolición de las edificaciones que la integren, y cualesquiera otras medidas establecidas en el apartado anterior que resulten necesarias para lograr la plena reposición de la realidad física y jurídica alterada.

   La reagrupación de las parcelas se llevará a cabo mediante una reparcelación forzosa de las que han sido objeto de dichos actos de previa parcelación. Quedarán excluidos de la reagrupación los lotes sobre los que existan edificaciones para las que haya transcurrido el plazo para adoptar válidamente medidas de restablecimiento, no obstante, cuando en el seno de la parcelación urbanística sólo exista un lote con edificaciones inatacables se procederá a la reparcelación forzosa de toda la parcela matriz.

   Los actos y negocios jurídicos que hayan dado lugar a la parcelación deberán invalidarse, bien mediante voluntad de las partes, o en su caso, mediante resolución judicial, sin que la Administración pueda ejecutar forzosamente la cesación de aquellos negocios jurídicos privados.

   A estos efectos, la Administración pública competente ostentará la legitimación activa para instar ante la jurisdicción ordinaria la anulación de dichos títulos, y estará facultada para instar la constancia en el Registro de la Propiedad y en el Catastro Inmobiliario, en la forma y a los efectos previstos en la legislación correspondiente, de la reparcelación forzosa, sin perjuicio de las responsabilidades que procedan.

5. Las operaciones de restablecimiento conllevarán la ejecución de todas aquellas operaciones complementarias necesarias para devolver físicamente los terrenos, edificaciones o usos al estado anterior a la comisión de la infracción.

Artículo 383. *Procedimiento para restablecer la legalidad territorial y urbanística.*

1. El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa que recaiga en el procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado será de un año a contar desde la fecha de su iniciación, sin que a estos efectos se computen las dilaciones o suspensiones del procedimiento que sean imputables al presunto responsable.

   Transcurrido el plazo máximo se producirá la caducidad del procedimiento de conformidad con la normativa de procedimiento administrativo común.

2. Producida la caducidad del procedimiento de restablecimiento de la legalidad podrá incoarse un nuevo procedimiento si aún no haya prescrito la acción, requiriéndose para ello la previa declaración de caducidad del procedimiento inicial. Esta regla sobre la previa declaración de la perención no regirá respecto a los procedimientos incoados por una Administración distinta a la causante de la caducidad.

Artículo 384. *Medidas provisionales.*

1. Cuando se trate de actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación, o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, que estando sujetos a cualquier aprobación, licencia urbanística previa o presupuesto habilitante, se realicen, ejecuten o desarrollen sin los mismos o contraviniendo o excediendo sus términos, el órgano competente para iniciar el procedimiento deberá ordenar, en todo o en la parte que proceda, la inmediata suspensión de las obras o el cese del acto o uso en curso de ejecución, realización o desarrollo, así como la interrupción del suministro de los servicios públicos.

2. Con el acuerdo de suspensión se podrán adoptar otras medidas provisionales que resulten necesarias para garantizar la total paralización de los actos y la interrupción de los usos, tales como el precintado de las obras, instalaciones o usos, la retirada de materiales y maquinaria, la prohibición de acceso, o cuando se trate de una demolición, el acopio y la preservación de todos los materiales y restos de la misma, que deban conservarse para su reconstrucción, a costa del promotor, propietario o responsable del acto, a quienes corresponderá asimismo, abonar los gastos de transporte, depósito y custodia que se produzcan.

3. De acuerdo con los principios de proporcionalidad y menor onerosidad, no se adoptará la medida cautelar de suspensión de los suministros cuando las obras en curso de ejecución sean de escasa entidad por sus características o superficie afectada y se desarrollen en un inmueble que tenga la condición legal de domicilio de personas físicas.

4. Las medidas provisionales podrán adoptarse, de forma motivada, incluso con carácter previo al acuerdo de inicio en los casos de urgencia inaplazable y para la protección cautelar de los intereses implicados. Estas medidas provisionalísimas deberán ser confirmadas, modificadas o levantadas en el acuerdo de iniciación del procedimiento, que deberá efectuarse dentro de los quince días siguientes a su adopción. En todo caso, dichas medidas quedarán sin efecto si no se inicia el procedimiento en dicho plazo o cuando el acuerdo de inicio no contenga un pronunciamiento expreso acerca de las mismas.

5. La resolución por la que se ordenen medidas provisionales tiene carácter inmediatamente ejecutivo, y podrá notificarse, indistintamente, al promotor, al propietario, al responsable o, en su defecto, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo, y esté relacionada con el mismo. Cada uno de ellos debe cumplir la orden desde la recepción de la misma, en el ámbito de sus respectivas responsabilidades. No será preceptivo para la adopción de las medidas provisionales el trámite de audiencia previa, sin perjuicio de que en el procedimiento de restablecimiento de la legalidad puedan presentarse las alegaciones que se estimen pertinentes.

   Practicada la notificación a cualquiera de las personas anteriormente reseñadas, podrá procederse a la ejecución material de las medidas provisionales adoptadas.

6. Cuando se proceda al precintado de las obras, instalaciones o usos se extenderá acta por el funcionario actuante presente en el acto y se procederá a la fijación de un escrito o adhesivo que describa el acto y

las consecuencias de su incumplimiento. Para la ejecución material del precinto se podrá recabar la asistencia y cooperación de la Policía local y otras Fuerzas y Cuerpos de Seguridad.

7. La resolución por la que se ordene la retirada o el acopio de materiales señalará el lugar de depósito o las medidas de protección de estos. La retirada de materiales y maquinaria requerirá la realización de inventario con carácter individualizado que se incorporará a la diligencia o acta que al efecto se extienda.

8. De la orden de suspensión de los suministros se dará traslado a las empresas suministradoras de energía eléctrica, aguas, gas o cualquier otro producto o servicio energético y servicio de telecomunicaciones, con el objeto de que en el plazo máximo de cinco días desde la recepción de la orden, procedan a interrumpir la prestación de dichos servicios, que se mantendrá hasta que se notifique expresamente el levantamiento de la orden de suspensión o el otorgamiento de la licencia urbanística. A estos efectos, bastará la identificación precisa del inmueble afectado.

9. Una vez dictada resolución de suspensión de las citadas obras y actuaciones o en el mismo acuerdo adoptado en la resolución por la que se ordena la suspensión, en su caso, la Administración pública actuante deberá iniciar el procedimiento de protección de la legalidad territorial o urbanística que habrá de ser notificado al interesado.

Artículo 385. *Procedimiento de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística ante actuaciones sin título habilitante*

1. En el procedimiento de restablecimiento de la legalidad territorial o urbanística perturbada, bien con carácter previo a su iniciación o durante su tramitación, se emitirán los preceptivos informes técnico y jurídico que deberán señalar motivadamente si los actos o usos son compatibles o no con la ordenación territorial o urbanística vigente. De no evacuarse los informes con carácter previo, se emitirán inmediatamente tras el acuerdo de iniciación.

2. El interesado dispondrá de un plazo de audiencia no inferior a diez días ni superior a quince para formular las alegaciones que estime oportunas.

3. Cuando la imposibilidad de legalización de las actuaciones se determine en un momento posterior al acuerdo de inicio del procedimiento, se advertirá al interesado de tal circunstancia y de la necesidad de restablecer el orden jurídico perturbado, concediéndole trámite de audiencia para la presentación de las alegaciones que estime pertinentes.

4. En caso de imposibilidad de legalización de las actuaciones, la resolución que se adopte dispondrá las medidas pertinentes para adecuar la realidad a la ordenación territorial y urbanística.

5. Cuando las obras o usos pudieran ser compatibles con la ordenación vigente, se requerirá al interesado para que inste la legalización en el plazo de dos meses, ampliable por una sola vez hasta un máximo de dos meses en atención a la complejidad de la actuación, mediante la solicitud del correspondiente título administrativo o proceda a ajustar las obras o usos al título habilitante en el plazo previsto en el mismo.

   El requerimiento instando la legalización suspenderá el plazo legal para resolver el procedimiento de protección de la legalidad, por el tiempo que medie entre la notificación del requerimiento y su efectivo cumplimiento por el destinatario o, en su defecto, por el del plazo concedido.

   También se suspenderá la tramitación del procedimiento de protección de la legalidad hasta la resolución del procedimiento de legalización en el caso de que el interesado instare la legalización o, en su caso, ajustare las obras o usos al título o presupuesto habilitante.

6. Transcurrido el plazo concedido al efecto sin haberse instado la legalización con la documentación necesaria o sin haberse ajustado las obras o usos al título administrativo habilitante, se continuará el procedimiento de restablecimiento, ordenando las medidas necesarias para restablecer el orden jurídico perturbado y reponer la realidad física alterada.

No obstante, con carácter previo a la continuación del procedimiento de restablecimiento, la Administración pública actuante podrá acordar la imposición sucesiva de hasta doce multas coercitivas con una periodicidad mínima de un mes y cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras ejecutadas, con un máximo de cinco mil euros y, en todo caso y como mínimo, seiscientos euros. En este caso, el procedimiento de restablecimiento seguirá suspendido.

7. En el caso de que la licencia no fuese otorgada en el procedimiento de legalización por no resultar compatible la actuación con la ordenación vigente, se continuará el procedimiento de restablecimiento, ordenando las medidas necesarias para restablecer el orden jurídico perturbado y reponer la realidad física alterada.

8. Si no procede la legalización por resultar las obras incompatibles con la ordenación vigente, pero se comprueba que ha transcurrido el plazo para adoptar válidamente medidas de protección de la legalidad territorial o urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado, se declarará la caducidad de la acción en la resolución que se dicte, sin perjuicio de la tramitación del procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación. Esta declaración del transcurso del plazo también podrá efectuarse a solicitud del interesado.

Artículo 386. *Plazo para restablecer la legalidad territorial y urbanística.*

1. Las medidas, provisionales o definitivas, de protección de la legalidad territorial y urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado sólo podrán adoptarse válidamente mientras los actos estén en curso de ejecución, realización o desarrollo y dentro de los seis años siguientes a su completa terminación. En el caso de usos, los seis años se contarán desde su efectiva implantación.

   En todo caso el comienzo del cómputo del plazo precisará que los actos o usos se manifiesten mediante la aparición de signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.

2. Los actos y usos realizados en suelo rústico de especial protección por legislación sectorial se someterán al plazo común de seis años conforme a las reglas establecidas en el apartado 1 del presente artículo, quedando a salvo los plazos que la legislación sectorial establezca para la adopción por parte del órgano sectorial competente de las medidas procedentes para el restablecimiento de la realidad física alterada.

3. La Administración competente podrá adoptar, en cualquier momento, medidas, provisionales o definitivas, de protección de la legalidad territorial y urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado respecto a los actos y usos sujetos, según la Ley, a ilimitación temporal para la adopción de medidas de restablecimiento.

   Conforme a ello, podrán adoptarse medidas de restablecimiento en todo momento respecto a los siguientes actos y usos:

   a) Los realizados sobre dominio público y servidumbres de protección.

   b) Los realizados en suelo rústico preservado con riesgos ciertos de desprendimientos, corrimientos, inundaciones o similares o que los generen o incrementen, mientras subsistan dichos riesgos conforme al artículo 14.1 b) de la Ley.

   c) Los realizados en suelo rústico en zona de influencia del litoral.

   d) Los que afecten a bienes e inmuebles individualmente inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía.

   e) Los que afecten a zonas verdes y espacios libres.

4. La ilimitación temporal para el ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística rige respecto a las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico, salvo las que afecten a parcelas sobre las que existan edificaciones para las que haya transcurrido la limitación temporal del apartado 1 de este artículo. Esta salvedad relativa a la limitación temporal únicamente será aplicable al

lote concreto sobre el que se encuentre la edificación con la acción enervada, no comprendiendo al resto de la parcela o parcelas objeto de la parcelación. En ningún caso, será de aplicación la limitación temporal a las parcelas que se encuentren en alguno de los supuestos en los que el ejercicio de la potestad de restablecimiento puede ejercerse en cualquier momento.

5. Para la determinación del plazo para restablecer la legalidad territorial y urbanística se estará al aplicable en el momento de la terminación de las obras o la implantación del uso, salvo que con posterioridad haya decaído la ilimitación temporal para el ejercicio de esa potestad.

6. Los actos y usos sometidos a declaración responsable o comunicación previa conforme a lo previsto en la Ley y el presente Reglamento, quedan sometidos, según proceda, a los plazos y cómputos establecidos en los apartados anteriores para el ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística.

Artículo 387. *Ejecución forzosa de las medidas provisionales de adecuación de la realidad a la ordenación territorial y urbanística.*

1. Constatado el incumplimiento de la orden de paralización de los actos o cese de los usos, o de cualquier otra medida provisional acordada, se adoptarán de inmediato las medidas necesarias para su efectividad, y en el caso de no haberse adoptado anteriormente se podrá acordar el precintado, la retirada de los materiales y de la maquinaria que se consideren necesarios y la prohibición de acceso; o cuando se trate de una demolición, el acopio y preservación de todos los materiales y restos de la misma necesarios para su reconstrucción.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, el incumplimiento de la orden de paralización de los actos o de cese de los usos o de cualquier otra medida provisional, incluida la que se traslade a las empresas suministradoras de servicios públicos, dará lugar, mientras persista, a la imposición de sucesivas multas coercitivas por períodos mínimos de diez días y cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras ejecutadas, con un máximo de cinco mil euros y, en todo caso y como mínimo, seiscientos euros. Del incumplimiento de la orden de suspensión se dará cuenta, en su caso, al Ministerio Fiscal a los efectos de la exigencia de la responsabilidad que proceda.

3. Los interesados serán responsables de adoptar las medidas estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas, así como la estabilidad de las obras o instalaciones objeto de la orden de suspensión. Asimismo, cuando se ordenase la suspensión de la demolición de una edificación se deberán preservar todos los materiales que deban conservarse para hacer posible la reconstrucción. La Administración pública que hubiera acordado la suspensión podrá dirigir a los interesados órdenes con el fin de asegurar dichos extremos, y de su incumplimiento se dará cuenta, en su caso, al Ministerio Fiscal a los efectos de la exigencia de la responsabilidad que proceda.

Artículo 388. *Ejecución de las medidas de adecuación de la realidad a la ordenación territorial y urbanística.*

1. La resolución de finalización del procedimiento de restablecimiento de la realidad física alterada deberá indicar un plazo no superior a dos meses para llevar a cabo las medidas que hubieren sido acordadas en la misma, así como la advertencia expresa de que, transcurrido este plazo sin haber procedido a la reposición, se procederá a la imposición de multas coercitivas o a la ejecución subsidiaria por la Administración pública actuante, de conformidad con lo previsto en la Ley y el presente Reglamento.

   En el caso de que la reposición de la realidad física alterada presente una especial dificultad técnica o la envergadura de las obras que haya que realizar lo justifique, el plazo anterior podrá ampliarse motivadamente por el órgano competente por una sola vez y por un plazo máximo de dos meses. Se presume que concurre especial dificultad técnica para la restitución de la legalidad en los grandes movimientos de tierra, en la explanación de grandes dimensiones, en la extracción de áridos y en la clausura de explotaciones mineras.

2. El incumplimiento de la resolución que ordene las medidas de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística dará lugar a la ejecución subsidiaria. No obstante, la Administración podrá acordar previamente la imposición sucesiva de hasta doce multas coercitivas con una periodicidad mínima de un mes y cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras a ejecutar para reponer la legalidad a la situación anterior, con un máximo de diez mil euros y, en todo caso y como mínimo, mil euros.

3. En el caso de ejecución subsidiaria, los obligados a cumplir la resolución acordando la reposición de la realidad física alterada deberán, previo requerimiento de la Administración pública actuante, proceder al desalojo de la construcción o edificación objeto de la misma en el día indicado por el órgano actuante. Dicho deber incluye el de retirar cuantos bienes muebles y semovientes se hallen en el inmueble objeto de la medida de reposición de la realidad física alterada, teniendo, de lo contrario, los mismos el carácter de bienes abandonados a los efectos de proceder a la ejecución de la resolución sin mayores dilaciones.

4. De la resolución ordenando la reposición de la realidad física alterada se dará traslado por el órgano competente a las compañías suministradoras de servicios urbanos para que procedan en el plazo de diez días a cesar definitivamente el suministro. Si las compañías prestadoras de los servicios incumplen las órdenes definitivas de cese, se les impondrán sucesivas multas coercitivas por períodos mínimos de diez días y cuantía, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de las obras ejecutadas, con un máximo de cinco mil euros y, en todo caso y como mínimo, seiscientos euros.

   Asimismo, la Administración pública competente estará facultada para instar la constancia de dicha resolución en el Registro de la Propiedad y en el Catastro Inmobiliario en la forma y a los efectos previstos en la legislación correspondiente.

5. El plazo para ejecutar la resolución finalizadora del procedimiento será de cinco años desde que termine el periodo de cumplimiento voluntario señalado en la resolución, plazo que se interrumpirá por la actuación del obligado tendente a su cumplimiento, por la notificación de actos administrativos para la ejecución forzosa y por las suspensiones del acuerdo adoptadas en vía administrativa o judicial.

   Transcurrido dicho plazo, las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones irregulares podrán ser reconocidas en la situación de asimilado a fuera de ordenación, siempre que cumplan los requisitos exigidos para ello.

Artículo 389. *Imposibilidad de ejecución.*

1. Si concurriesen causas de imposibilidad material o legal de ejecutar la resolución que acordara la reposición de la realidad física alterada en sus propios términos, el órgano que la haya acordado se pronunciará sobre tal imposibilidad y, en su caso, adoptará las medidas necesarias que aseguren en lo posible la mayor efectividad del restablecimiento del orden físico y jurídico perturbado, sin perjuicio de la potestad jurisdiccional de hacer ejecutar lo juzgado, en los casos en que haya recaído resolución judicial firme.

2. El órgano competente podrá disponer en el acuerdo de inicio la suspensión de la ejecución de la resolución que acuerda la reposición de la realidad física alterada y acordar las medidas cautelares precisas para asegurar la efectividad de la resolución que ordena la reposición. El acuerdo de inicio y la solicitud de las personas obligadas interrumpen el plazo para ejecutar dicha resolución.

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

4. En el procedimiento deberán recabarse informes técnico y jurídico que valorarán la imposibilidad material o legal y fijarán, en su caso, la indemnización por equivalencia en la parte que no pueda ser objeto de cumplimiento pleno, pudiendo consistir en una cantidad en metálico, o en la cesión de una porción de terreno o edificación equivalente al aprovechamiento materializado sin título. A este respecto, la valoración del aprovechamiento urbanístico que se haya materializado de forma indebida, que se realizará de conformidad con la legislación vigente en materia de valoraciones, tomará en consideración

aquellos bienes o intereses que, siendo objeto de protección por la ordenación territorial o urbanística, hubiesen sido alterados por los actos objeto del procedimiento de reposición de la realidad física alterada.

Los informes se pronunciarán igualmente sobre el establecimiento de las medidas alternativas compensatorias y correctoras tendentes a minimizar los daños que deriven del mantenimiento de la actuación.

Artículo 390. *Cumplimiento por equivalencia.*

1. La resolución que ponga fin al procedimiento, previa audiencia al interesado, fijará, en su caso, las medidas alternativas compensatorias, correctoras e indemnizatorias tendentes a minimizar los daños que deriven del mantenimiento de la actuación y determinará los términos en los que debe producirse el cumplimiento por equivalencia, asegurando en todo caso que no se obtenga un enriquecimiento ilícito.

   La resolución declarará, además, las limitaciones a que queda sujeta la edificación ilegal subsistente, que serán, en la parte afectada y con las adaptaciones apropiadas, las propias de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

   Dicha resolución se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación estatal.

2. La indemnización procedente deberá abonarse con independencia de las sanciones por infracciones territoriales o urbanísticas que, en su caso, procedan. Las personas infractoras de la legalidad territorial o urbanística no se beneficiarán de la reducción de la sanción prevista en la Ley del setenta y cinco por ciento de su importe cuando el hecho constitutivo de la infracción pudiera ser legalizado por no ser disconforme con la ordenación territorial y urbanística.

3. La resolución administrativa firme que acuerde la reposición de la realidad física alterada sólo se entenderá ejecutada por equivalencia si se satisface la indemnización procedente y se cumplen, en forma y plazo, los términos establecidos en la resolución que acuerde el cumplimiento por equivalencia.

4. La inobservancia de las medidas alternativas compensatorias, correctoras e indemnizatorias establecidas en la resolución que acuerde el cumplimiento por equivalencia, facultará a la Administración para su ejecución forzosa, según proceda, mediante el apremio sobre el patrimonio y la ejecución subsidiaria.

5. En los casos en que la imposibilidad legal derive de una innovación de la ordenación, únicamente se entenderá producida la legalización cuando los deberes y cargas establecidos por la nueva ordenación hayan sido definitivamente cumplidos, en la forma y plazos que dicha ordenación establezca. Transcurrido el plazo previsto en la nueva ordenación sin que se haya producido la ejecución, procederá ejecutar la resolución que acuerde la reposición de la realidad física alterada o, en su caso, declarar la edificación en la situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución.

Artículo 391. *Causas de imposibilidad material o legal.*

1. Son causas que, según el caso concreto, pueden determinar la imposibilidad material de ejecutar la resolución administrativa que acuerde la reposición de la realidad física:

   a) La imposibilidad técnica de demoler las obras contrarias a la ordenación sin afectar a la estabilidad y seguridad del resto del conjunto edificatorio compatible con la ordenación o sin producir la demolición total.

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

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

2. No constituyen causas de imposibilidad material los siguientes supuestos:

a) Actuaciones respecto a las que no exista límite temporal para restablecer la legalidad territorial y urbanística perturbada.

b) Edificaciones en situación de asimilado a fuera de ordenación en suelo rústico.

c) Cuando la demolición total de la edificación resulte proporcional por la mayor entidad de lo ilegalmente construido en comparación a las obras que se ajusten a la ordenación.

3. Será causa de imposibilidad legal para ejecutar la resolución administrativa que acuerde la reposición de la realidad física la derivada de un cambio normativo o de la aprobación de una innovación de la ordenación cuyas determinaciones supongan la compatibilidad de la actuación objeto de aquélla.

El cambio o alteración de la ordenación no implicará la legalización automática de las actuaciones ilegales realizadas bajo la ordenación anterior. La legalización sólo se podrá declarar cuando se hayan cumplidos completamente los deberes y cargas que la ejecución de la nueva ordenación imponga a los titulares y quede acreditado en el procedimiento que se han cumplido.

4. Las meras dificultades materiales o técnicas o la existencia de terceros adquirentes de buena fe no serán causas de imposibilidad de ejecución de resoluciones administrativas que acuerden la reposición de la realidad física alterada.

SECCIÓN 3.ª RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD FRENTE A ACTUACIONES CON TÍTULO ADMINISTRATIVO ILEGAL Y ANTE ACTUACIONES SUJETAS A DECLARACIÓN RESPONSABLE O COMUNICACIÓN PREVIA

Artículo 392. *Restablecimiento de la legalidad frente a actuaciones con título habilitante ilegal.*

1. La Administración que haya otorgado una licencia u otro título administrativo habilitante, contrario a la normativa y ordenación territorial o urbanística, declarará su nulidad mediante su revisión de oficio, siempre que concurran los presupuestos para ello, según lo dispuesto en la legislación de procedimiento administrativo común. En el caso de que los actos administrativos sean anulables procederá su declaración de lesividad y posterior impugnación ante la jurisdicción contencioso-administrativa en los términos establecidos en la legislación estatal.

2. En los procedimientos para la revisión de oficio y declaración de lesividad se podrá suspender la ejecución del acto, cuando ésta pudiera causar perjuicios de imposible o difícil reparación y, adoptar las medidas provisionales imprescindibles de acuerdo con la normativa de procedimiento administrativo común, incluidas las previstas en el presente Reglamento cuando se trate de actos y usos en curso de ejecución.

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

4. Declarada en vía administrativa la nulidad de la licencia o el título administrativo habilitante, la Administración iniciará el procedimiento previsto para restablecer la legalidad territorial y urbanística. Este procedimiento de restablecimiento debe iniciarse dentro de los plazos establecidos en la Ley para el ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística a contar desde la completa terminación de la actuación. En el caso de que se trate de algún supuesto en el que no existe limitación temporal para adoptar medidas de reposición, el procedimiento de restablecimiento puede incoarse en cualquier momento.

Transcurrido el plazo, las edificaciones con licencia o título habilitante declarado nulo en vía administrativa quedarán en la situación de asimilado a fuera de ordenación.

5. Sin perjuicio de la potestad jurisdiccional de hacer ejecutar lo juzgado, la Administración iniciará, con la limitación temporal de los plazos establecidos en la Ley para el ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística, el procedimiento para restablecer la legalidad

en los casos en que el título habilitante sea anulado por sentencia judicial, incluida la anulación alcanzada por el cauce del recurso de lesividad.

En los supuestos en los que la resolución judicial se pronuncie expresamente sobre la disconformidad material de la actuación con la ordenación territorial y urbanística o concrete las medidas necesarias para restablecer la legalidad, no será necesario iniciar el procedimiento de restablecimiento de la legalidad.

6. Serán nulos de pleno derecho los actos y disposiciones que se dicten con la finalidad de eludir el cumplimiento de los pronunciamientos judiciales, conforme a lo previsto en la legislación estatal.

7. La anulación de todo o parte de un instrumento de ordenación territorial o urbanística por una sentencia firme no afectará por sí misma a la eficacia de los actos administrativos firmes que lo hayan aplicado antes de que la anulación haya alcanzado efectos generales, conforme a lo previsto en la legislación estatal.

8. Los principios y valores establecidos como límites a las facultades de revisión por la legislación básica estatal podrán, de manera motivada y previa ponderación de las circunstancias concurrentes, modular o reducir los efectos de la declaración administrativa de nulidad de licencias y títulos administrativos, cuando por sí mismos no sean suficientes para que no se declare la invalidez.

9. Las declaraciones responsables y las comunicaciones previas, como actos de los administrados, no serán objeto de los procedimientos de revisión de oficio previstos en la legislación de procedimiento administrativo común.

Artículo 393. *Restablecimiento de la legalidad ante actuaciones sometidas a declaración responsable o comunicación previa.*

1. Cuando se presente una declaración responsable con inexactitudes, falsedades u omisiones esenciales, la Administración ordenará su presentación correcta en el plazo de diez días y dispondrá que, mientras tanto, no se inicie la actuación o, en su caso, ordenará su suspensión y cese inmediato, sin perjuicio de cualquier otra medida que resulte necesaria para garantizar la total paralización de los actos y el cese del uso.

   Se entenderá por inexactitudes, falsedades u omisiones esenciales aquellas relativas a manifestaciones obligatorias que impidan o pretendan eludir el control de la Administración, encierren falta de correspondencia con la realidad o ausencia de datos que sean determinantes para comprobar el cumplimiento de los requisitos normativos a los que estuviese sometida la actuación, y las que carezcan de alguna autorización o informe administrativo previo exigido por la legislación sectorial.

2. Cuando se presente una declaración responsable con datos o documentación incompletos o tuviesen cualquier otra deficiencia subsanable de carácter no esencial, y se estime necesaria su corrección, se requerirá a la persona que la hubiera presentado para que, en un plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos y dispondrá que, mientras tanto, no se inicie la actuación o, en su caso, ordenar su suspensión y cese inmediato, sin perjuicio de cualquier otra medida que resulte necesaria para garantizar la total paralización de los actos y el cese del uso.

   Cuando no se juzgue necesario efectuar el requerimiento de subsanación por resultar acreditado de la documentación aportada que la actuación se ajusta a la ordenación vigente, la corrección de los datos y la documentación pertinente podrá ser recabada en la posterior actividad de control e inspección.

3. La presentación correcta y la efectiva subsanación de las declaraciones, siempre que vaya acompañada de la documentación preceptiva conforme a la legislación vigente, facultará para realizar la actuación pretendida, levantándose con ello la medidas adoptadas de suspensión, y sin perjuicio de las posteriores facultades de comprobación, control e inspección que correspondan.

4. La desatención, la falta o deficiente corrección en plazo del requerimiento de subsanación de las declaraciones responsables presentadas con inexactitudes, falsedades u omisiones, sean esenciales o

no, determinará la imposibilidad de iniciar o continuar la actuación afectada, lo que se advertirá en el requerimiento que se efectúe.

Cuando las actuaciones declaradas sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística vigente, pero no se haya iniciado o ejecutado acto alguno, no será necesario tramitar el procedimiento de restablecimiento de la legalidad, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar. En este caso, será suficiente la resolución que disponga la imposibilidad de iniciar la actuación afectada.

5. Cuando concurran elementos de juicio o datos suficientes para entender que la actuación en curso o ejecutada es contraria a la ordenación territorial o urbanística, procederá directamente a iniciar de oficio el procedimiento de restablecimiento de la legalidad, sin necesidad de efectuar el requerimiento de subsanación.

6. En el caso de declaraciones responsables que habiliten la ocupación o utilización de edificaciones o instalaciones que incumplan los requisitos necesarios para el uso previsto, la Administración deberá adoptar las medidas necesarias, provisionales y definitivas, para el cese de la ocupación o utilización declarada. Si no adopta dichas medidas en el plazo de seis meses, será responsable de los perjuicios que puedan ocasionarse a terceros de buena fe por la omisión de tales medidas. La Administración podrá repercutir en el sujeto obligado a la presentación de la declaración responsable el importe de tales perjuicios.

7. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, la Administración puede realizar en cualquier momento las actuaciones de comprobación, inspección y control que sean necesarias para verificar el cumplimiento de los requisitos normativos a los que estuviese sometida la actuación.

Artículo 394. *Procedimiento de restablecimiento de la legalidad ante actuaciones sometidas a declaración responsable o comunicación previa.*

1. Cuando se haya presentado una declaración responsable o comunicación previa y la Administración entienda que la actuación declarada en curso o ejecutada es contraria a la ordenación territorial o urbanística, incoará de oficio el procedimiento de restablecimiento de la legalidad, que se tramitará y resolverá conforme a las reglas particulares establecidas en los siguientes apartados.

2. En el caso de actuaciones iniciadas o en curso, como medida provisional se ordenará en el acto de incoación la prohibición de continuarlas o su inmediata paralización y cese inmediato, así como, en su caso, la interrupción de los suministros básicos respecto a la actuación de que se trate y las medidas que resulten necesarias para asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recaer, conforme a lo señalado en el presente Reglamento para la adopción de las medidas provisionales.

   Tales medidas podrán acordarse antes de iniciar el procedimiento, de conformidad con lo previsto en la normativa de procedimiento administrativo común, que deberán ser confirmadas, modificadas o levantadas en el acuerdo de iniciación del procedimiento, que deberá efectuarse dentro de los quince días siguientes a su adopción.

   La resolución por la que se ordenan las medidas provisionales previstas en el presente artículo tendrá carácter inmediatamente ejecutivo, y no será preceptivo para la adopción de las mismas el trámite de audiencia previa, sin perjuicio de que en el procedimiento de restablecimiento de la legalidad puedan presentarse las alegaciones que se estimen pertinentes.

3. El acuerdo de inicio del procedimiento de restablecimiento de la legalidad, previos los informes técnicos y jurídicos de los servicios competentes, habrá de ser notificado al interesado y deberá señalar motivadamente las razones por las que la actuación no se ajusta a la ordenación territorial o urbanística.

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

5. La resolución que ponga fin al procedimiento de restablecimiento de la legalidad, que será motivada, ordenará las medidas que resulten necesarias para reponer la realidad física alterada y conseguir el restablecimiento del orden jurídico perturbado, y en su caso, determinará la imposibilidad de continuar la actuación o el cese de la ocupación o utilización.

6. En caso de incumplimiento de las medidas, provisionales o definitivas, de adecuación de la realidad a la ordenación territorial y urbanística, resultarán de aplicación las previsiones contenidas en la Ley y en el presente Reglamento respecto a la ejecución forzosa y los medios de ejecución forzosa allí previstos.

7. La resolución ordenará el archivo del procedimiento en el supuesto de que la actuación hubiere sido reconducida a la legalidad mediante la presentación correcta de la declaración responsable según la legislación vigente, sin perjuicio de la incoación, instrucción y resolución del correspondiente procedimiento sancionador.

8. La resolución que ponga fin al procedimiento de restablecimiento de la legalidad se entiende sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar.

9. El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa de este procedimiento de restablecimiento de la legalidad ante actuaciones no necesitadas de título administrativo habilitante será de seis meses desde la fecha del acuerdo de iniciación.

10. En el caso de que la actuación declarada esté sometida a licencia urbanística, se seguirá el procedimiento de restablecimiento y trámites previstos para las actuaciones sin título administrativo habilitante o contraviniendo sus términos. Este mismo procedimiento previsto para las actuaciones sin título administrativo se seguirá cuando las actuaciones sujetas a declaración responsable se realicen sin que se haya presentado, cuando sea preceptiva, o que excedan de lo declarado.

SECCIÓN 4.ª COMPETENCIA

Artículo 395. *Competencias de los Municipios y de la Comunidad Autónoma de Andalucía.*

1. El municipio ostenta competencia para el restablecimiento de la legalidad ante actuaciones que vulneren la ordenación urbanística.

   La competencia municipal para resolver los procedimientos de restablecimiento de la legalidad urbanística corresponde al órgano municipal que determine la legislación y normativa de aplicación en materia de local.

2. La Comunidad Autónoma de Andalucía ostenta competencia directa para el restablecimiento de la legalidad ante las actuaciones que vulneren o afecten a la ordenación territorial.

   Las competencias de la Comunidad Autónoma para resolver los procedimientos de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística corresponderá a los órganos de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo que determinen sus normas de organización y funcionamiento.

3. Todo lo anterior se entiende sin perjuicio de las potestades de autoorganización y de asociación, y de las posibilidades de delegación, descentralización y desconcentración, así como sin menoscabo de las competencias de las Diputaciones Provinciales para la asistencia a los Municipios y las que les transfiera o delegue la Junta de Andalucía. Se podrán celebrar a estos efectos convenios entre las Administraciones Públicas.

4. Las competencias en materia de protección de la ordenación territorial y urbanística se entienden sin perjuicio de las que correspondan a los diversos órganos de las Administraciones para ejercer las potestades de restablecimiento de la legalidad que les confieran las distintas leyes sectoriales contra las mismas actuaciones pero por razones diferentes a la vulneración de la ordenación territorial y urbanística.

Artículo 396. *Competencias de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de protección de la ordenación territorial y urbanística.*

1. Corresponde a la Comunidad Autónoma de Andalucía la adopción de las medidas precisas de restablecimiento de la legalidad territorial respecto a los actos y usos que carezcan del título o presupuesto habilitante legalmente exigibles o contravengan sus condiciones y afecten a:

   a) Suelos rústicos especialmente protegidos por legislación sectorial.

   b) Suelos rústicos preservados por los instrumentos de ordenación del territorio o en suelo rústico en zona de influencia del litoral.

   c) El sistema de asentamientos, a través de la realización de actos que puedan inducir a la formación de nuevos asentamientos en suelo rústico o a un incremento de la superficie ocupada por los preexistentes, de acuerdo con los parámetros objetivos establecidos en el presente Reglamento y, en su caso, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística general de aplicación.

   d) Equipamientos, espacios libres y servicios de interés supralocal; vías de comunicaciones e infraestructuras básicas del sistema de transportes; infraestructuras de interés supralocal para el ciclo del agua, la energía y las telecomunicaciones o actividades económicas de interés supralocal.

   e) Las actuaciones contrarias a las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial o de ordenación supramunicipal; y cualesquiera otras cuya incidencia y efectos trascienda del ámbito municipal por su objeto, magnitud, impacto regional o subregional conforme a lo dispuesto en la Ley y el presente Reglamento.

2. Si las actuaciones a que se hace referencia en el apartado anterior inciden igualmente en las competencias municipales sobre restablecimiento de la legalidad urbanística, la Administración que haya incoado el procedimiento deberá comunicarlo de inmediato a la otra a los efectos de la cooperación y colaboración interadministrativa. La Administración receptora de la comunicación deberá trasladar, en el plazo máximo de diez días, a la emisora todos los antecedentes, datos, documentos e información que disponga respecto a la actuación de que se trate.

3. La Administración receptora de la comunicación interadministrativa podrá iniciar y suspender el procedimiento de restablecimiento de la legalidad en el caso de no haberlo incoado si la actuación incide en sus competencias. En el caso de acordar la suspensión, el procedimiento se reanudará una vez que se notifique la firmeza de la resolución del procedimiento incoado por la otra Administración, cualquiera que sea la forma de su terminación. Si finalmente éste concluyera mediante resolución firme que ordene el restablecimiento del orden jurídico perturbado o la reposición de la realidad física alterada, el órgano competente podrá resolver la conclusión del procedimiento, con archivo de las actuaciones, que se notificará a los interesados.

4. Si antes de producirse la comunicación interadministrativa resultase que ambas Administraciones han incoado el procedimiento de restablecimiento, la posibilidad de suspensión del procedimiento sólo cabrá respecto al procedimiento con acuerdo de inicio más reciente y, en caso de igual antigüedad, será el municipio el que podrá optar por la suspensión. El procedimiento suspendido se reanudará una vez que se notifique la firmeza de la resolución del procedimiento incoado por la otra Administración, cualquiera que sea la forma de su terminación. Si el procedimiento que no hubiese sido suspendido finaliza con resolución firme que acuerde el restablecimiento de la legalidad vulnerada, se podrá acordar la conclusión del procedimiento suspendido, con archivo de las actuaciones, que se notificará a los interesados.

5. La Comunidad Autónoma podrá someter a control jurisdiccional e instar la suspensión de los actos y disposiciones municipales que considere que vulneran el ordenamiento jurídico, menoscaben sus competencias, interfieran su ejercicio o excedan las mismas, conforme a lo previsto en la legislación estatal de régimen local y la reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa.

Con carácter previo al ejercicio de la acción procesal, la Comunicad Autónoma podrá requerir a la entidad local que modifique o anule la disposición o acto objeto de controversia y, en su caso, suspenda su eficacia.

6. La Comunidad Autónoma podrá instar de las Entidades Locales la revisión de oficio de las licencias y actos urbanísticos nulos de pleno derecho, mediante petición razonada, así como impugnar la desestimación expresa o presunta de las solicitudes que hubiera instado, en los términos y plazos previstos en la legislación de procedimiento administrativo común y de la jurisdicción contencioso-administrativa.

7. Para el ejercicio de sus competencias, la Comunidad Autónoma podrá recabar y obtener información concreta sobre la actividad municipal, solicitar la exhibición de expedientes y la emisión de informes, así como dirigir peticiones razonadas de iniciación o continuación de procedimientos declarativos y ejecutivos.

8. La competencia de la Comunidad Autónoma en materia de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística se entiende sin perjuicio de la competencia municipal para la legalización, mediante el correspondiente título o presupuesto habilitante, de los actos y usos, cuando proceda.

Artículo 397. *Actuaciones sin título administrativo o presupuesto habilitante que legitiman la intervención sustitutiva de la Comunidad Autónoma.*

1. Cuando un municipio incurra en inactividad en el ejercicio de las acciones declarativas y ejecutivas para el ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad ante actuaciones sin título administrativo o presupuesto habilitante que vulneren la ordenación urbanística, la Comunidad Autónoma podrá asumir, previo requerimiento a la Entidad Local, la competencia por sustitución, en los términos dispuestos en la legislación básica de régimen local.

2. Producida la sustitución, la Comunidad Autónoma comunicará el Acuerdo de inicio del procedimiento al Ayuntamiento en un plazo de diez días, para que se abstenga del ejercicio de sus competencias en relación con la actuación de que se trate.

3. La sustitución en el ejercicio de acciones declarativas municipales comprende la incoación, instrucción y resolución de procedimientos de protección de la legalidad urbanística.

4. La sustitución en el ejercicio de acciones ejecutivas municipales comprende la ejecución de medidas, provisionales o definitivas, adoptadas por la Entidad Local en el seno del procedimiento de protección de la legalidad urbanística. Producida la sustitución en el ejercicio de las acciones ejecutivas municipales por la pasividad municipal en la ejecución de tales medidas, la Comunidad Autónoma podrá otorgar al obligado un nuevo período de ejecución voluntaria para poder cumplir las medidas acordadas o, en su caso, continuar con los medios de ejecución forzosa allí donde quedaron paralizados. El importe de las multas coercitivas impuestas por sustitución deberá ser destinado a la actividad inspectora autonómica.

5. El requerimiento de sustitución autonómico en las acciones ejecutivas interrumpe desde la fecha de su notificación el plazo de prescripción para la ejecución de las medidas de restablecimiento adoptadas.

6. La competencia directa y la intervención sustitutiva autonómicas en la adopción de las medidas de restablecimiento se entienden sin perjuicio de la competencia municipal para la legalización de los actos y usos, cuando proceda.

7. Cuando la Comunidad Autónoma entienda que el acto municipal que legalice los actos y usos vulnera el ordenamiento jurídico, menoscaben sus competencias, interfieran su ejercicio o excedan las mismas, podrá impugnarlo directamente ante la jurisdicción contencioso-administrativa o bien podrá requerir a la Administración municipal previamente para que anule o revise el acto de acuerdo con lo dispuesto en la legislación estatal y, de rechazar el requerimiento, podrá interponer recurso contencioso-

administrativo. En estos casos, quedará suspendido el procedimiento de restablecimiento de la legalidad hasta que recaiga resolución judicial firme.

SECCIÓN 5.ª DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 398. *Coordinación y colaboración con el Registro de la Propiedad.*

1. Las Administraciones competentes procurarán la coordinación de su acción administrativa con el Registro de la Propiedad, mediante la utilización de los mecanismos establecidos en la legislación hipotecaria para la constancia registral de actos de naturaleza urbanística. En particular, podrán hacerse constar en el Registro de la Propiedad, en la forma y con los efectos dispuestos por la legislación reguladora de este, y sin perjuicio de los actos inscribibles conforme a los preceptos de la legislación estatal, los actos administrativos siguientes:

   a) La aprobación de convenios urbanísticos cuando supongan la alteración de la descripción registral, del dominio o de cualquier otro derecho real de la finca o fincas objeto del mismo.

   b) La resolución que comporte que construcciones o edificaciones e instalaciones determinadas queden en la situación legal de fuera de ordenación.

   c) La constitución de parcelas, solares, construcciones o edificaciones en situación de venta forzosa para su ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación.

   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) Las medidas provisionales y la suspensión de actos de construcción o edificación, instalación o de uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, que se ejecuten, realicen o desarrollen sin licencia u orden de ejecución, o contraviniendo las condiciones señaladas en una u otra, así como los actos que determinan imposibilidad de continuar la actuación declarada y las medidas adoptadas para el cese de la ocupación o utilización declarada.

   g) La suspensión de la eficacia de licencias u órdenes de ejecución y la paralización de las obras que estén ejecutándose a su amparo.

   h) La iniciación del procedimiento de revisión de licencias y órdenes de ejecución.

   i) Las sentencias que hayan declarado la nulidad, así como la anulación administrativa de licencias u órdenes de ejecución.

   j) El acuerdo de reposición de la realidad física alterada a su estado originario, incluida la demolición y reconstrucción.

   k) El acuerdo de inicio y en su caso la resolución de los procedimientos de restablecimiento y reposición de la legalidad, así como de los procedimientos sancionadores por infracción territorial o urbanística, y aquellos procedimientos que tengan por objeto el apremio administrativo para garantizar, tanto el cumplimiento de las sanciones impuestas, como de las resoluciones para restablecer la legalidad infringida.

   l) La declaración de asimilación a la situación legal de fuera de ordenación, reflejando literalmente las condiciones a las que se somete, así como las limitaciones de las edificaciones ilegales frente a las que, por el transcurso de los plazos de restablecimiento, no quepa acordar medidas de reposición.

   m) Las condiciones especiales de concesión de licencias o de otras autorizaciones administrativas, reflejando literalmente las condiciones a las que se sujetan las mismas, que hayan de cumplirse en la finca a la que afectan, con arreglo a las Leyes o a los instrumentos de ordenación.

n) Las licencias relativas a usos y obras provisionales.

ñ) La declaración de situación legal de ruina urbanística.

o) La inscripción en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

2. El acceso al Registro de la Propiedad a que se refiere el apartado anterior se instará por la Administración actuante, la cual también requerirá o, en su caso, autorizará las correspondientes cancelaciones cuando los actos administrativos hayan dejado de surtir efecto.

   A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, el titular de la Secretaría del Ayuntamiento o funcionario habilitado para ello, expedirá certificación del contenido íntegro del acto administrativo en la forma prevista por la normativa registral.

3. Los Registradores de la Propiedad deberán comunicar a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo las solicitudes de inscripción registral de parcelaciones con licencia cuando éstas pudieran ser contrarias a la ordenación territorial o urbanística.

4. Podrán celebrarse protocolos generales o convenios de colaboración entre las Administraciones Públicas competentes y la Administración General del Estado, al objeto del establecimiento de programas de colaboración específica así como la intensificación del intercambio de información y experiencia entre la función notarial y registral y la Inspección urbanística, y promover la formación en beneficio del cumplimiento de la legalidad territorial y urbanística.

5. Los gastos abonados por la Administración competente con ocasión del ejercicio de las funciones inspectoras y de la constancia en el Registro de la Propiedad del inicio de los procedimientos sancionadores y de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística y de las medidas provisionales y definitivas adoptadas, podrán ser repercutidos a las personas infractoras en procedimientos separados del procedimiento de disciplina del que traiga causa, incluso a medida que se vayan satisfaciendo los gastos. En caso de que exista una pluralidad de personas responsables, la repercusión se exigirá solidariamente.

6. Las actuaciones de la jurisdicción penal no impiden la tramitación del procedimiento de restablecimiento y la adopción y ejecución de las medidas de reposición de la legalidad, salvo que el Juzgado o Tribunal haya acordado que no se adopten hasta que recaiga resolución judicial firme.

   En los casos en que el órgano judicial haya dispuesto que no se adopten, los plazos para el ejercicio de las potestades administrativas se iniciarán o reanudarán, si se hubieran suspendido, una vez que se notifique la resolución judicial firme a la Administración competente.

7. En los acuerdos de expedientes sobre disciplina territorial o urbanística y de restablecimiento de la legalidad que se incoen por parcelaciones ilegales podrá solicitarse del Registrador de la Propiedad que la anotación preventiva procedente surta efectos de prohibición absoluta de disponer, en los términos previstos en la normativa hipotecaria.

CAPÍTULO IV

Régimen Sancionador

SECCIÓN 1.ª DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 399. *Principio de legalidad, requisitos de infracciones y sanciones y consecuencias legales.*

1. Son infracciones contra la ordenación territorial y urbanística las acciones u omisiones que vulneren lo establecido en la normativa territorial o urbanística y estén tipificadas y sancionadas en la Ley, desarrolladas por el presente Título.

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

3. En todo caso, la resolución sancionadora y los actos de trámite anteriores deberán pronunciarse expresamente sobre la calificación de la infracción como leve, grave o muy grave.

4. Las resoluciones sancionadoras que declaren la existencia de varios responsables de una misma infracción deberán establecer la sanción correspondiente a cada uno de ellos, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 419 del presente Reglamento.

Artículo 400. *Anulación del acto o actos administrativos habilitantes como presupuesto de la exigencia de responsabilidad.*

1. Cuando los actos constitutivos de infracción territorial o urbanística se realicen al amparo de la aprobación o licencia preceptivas o, en su caso, en virtud de acto administrativo habilitante y de acuerdo con sus respectivas condiciones, no podrá imponerse sanción administrativa alguna mientras no se proceda a la anulación del título administrativo que en cada caso los ampare.

2. Si la anulación es consecuencia de la del instrumento de ordenación o de gestión del que sean ejecución o aplicación, no habrá lugar a imposición de sanción alguna a quienes hayan actuado ateniéndose a dichos actos administrativos, salvo a los que hayan promovido el instrumento anulado en caso de dolo, culpa o negligencia grave.

Artículo 401. *Consecuencias legales de las infracciones territoriales y urbanísticas.*

1. Toda acción u omisión tipificada como infracción territorial o urbanística en la Ley y el presente Reglamento dará lugar a la adopción de las medidas siguientes:

   a) La protección de la legalidad territorial y urbanística mediante el restablecimiento del orden físico y jurídico perturbado.

   b) La exigencia de la responsabilidad sancionadora y disciplinaria administrativas o penal.

   c) El resarcimiento de los daños y la indemnización de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables.

   d) El inicio de los procedimientos de suspensión y anulación de los posibles actos administrativos legitimadores en los que pudiera ampararse la actuación ilegal.

2. En todo caso se adoptarán las medidas dirigidas a la reposición de la realidad física alterada al estado anterior a la comisión de la infracción.

Artículo 402. *Procedimientos de restablecimiento y sancionador.*

1. La apreciación de la presunta comisión de una infracción territorial o urbanística dará lugar a la incoación, instrucción y resolución del correspondiente procedimiento sancionador, sean o no legalizables los actos o usos objeto de éste.

2. El procedimiento de restablecimiento de la legalidad perturbada y, en su caso, del derivado del requerimiento que se practique instando la legalización se instruirá y resolverá con independencia del procedimiento sancionador que hubiera sido incoado, pero de forma coordinada con éste, y podrán unirse a cada expediente testimonios de lo actuado en el otro.

SECCIÓN 2.ª LAS INFRACCIONES TERRITORIALES Y URBANÍSTICAS

Artículo 403. *Clases de infracciones urbanísticas.*

1. Las infracciones urbanísticas se clasifican en leves, graves y muy graves.

2. Son infracciones urbanísticas leves:

a) El incumplimiento del deber de información y publicidad en las obras sobre la licencia o título habilitante.

b) El incumplimiento del deber de disponer en las obras u otras actuaciones de copia de la licencia o título habilitante o declaración responsable.

c) El incumplimiento del deber de sometimiento a las inspecciones periódicas de construcciones.

d) Los actos de publicidad, comunicación comercial o promoción por cualquier medio con indicaciones disconformes con la ordenación urbanística o que induzca a error sobre su correcta aplicación.

e) La prestación de servicios por las empresas suministradoras sin la acreditación de licencia u otro acto habilitante o de declaración responsable o cuando hubiera transcurrido el plazo establecido para la contratación provisional.

f) La ejecución de acometidas de suministros básicos sin autorización.

g) La realización de actuaciones tras la presentación de la preceptiva declaración responsable, cuando esta incurra en inexactitudes, falsedades u omisiones no esenciales o sin ajustarse a ella en aspectos no esenciales.

h) El incumplimiento de los requerimientos para la presentación de documentos a que se esté obligado en caso de actuaciones o actividades sujetas a declaración responsable.

i) La expedición por profesionales o entidades urbanísticas certificadoras de informes, certificados o documentos similares con inexactitudes, falsedades u omisiones no sustanciales para su traslado a la Administración.

j) La venta, alquiler o cesión de uso por empresas comercializadoras de edificaciones prefabricadas susceptibles de albergar un uso residencial cuya implantación esté sometida a licencia o declaración responsable sin la acreditación de su previa obtención o presentación, o la falta de conservación de copia de dichos documentos por empresas comercializadoras o instaladoras durante un plazo de seis años desde la fecha del acto jurídico.

3. Son infracciones urbanísticas graves:

a) La realización de actuaciones sin las licencias, aprobaciones u otros actos administrativos necesarios o sin ajustarse a sus términos, sean o no legalizables.

b) La realización de actuaciones sin la presentación de la preceptiva declaración responsable o habiéndola presentado con inexactitudes, falsedades u omisiones esenciales o sin ajustarse en aspectos esenciales a lo en ella manifestado. A estos efectos, se consideran inexactitudes, falsedades u omisiones esenciales las previstas en el artículo 393 del presente Reglamento.

c) La realización en contra de la ordenación urbanística de obras de todo género, demoliciones o implantación de instalaciones salvo que tengan la clasificación de muy graves.

d) Los usos disconformes con la ordenación urbanística, salvo que tengan la clasificación de muy graves.

e) La resistencia, obstrucción, excusa o negativa a las actuaciones inspectoras. Se entiende producida esta circunstancia cuando la persona, debidamente notificada al efecto, haya realizado actuaciones tendentes a dilatar, obstaculizar, entorpecer, o impedir las actuaciones inspectoras. Constituyen resistencia, obstrucción, excusa o negativa a las labores inspectoras las siguientes conductas:

1ª. La negativa infundada o el retraso injustificado a facilitar cualquier información requerida en relación con el objeto de inspección.

2ª. La negativa infundada a identificar en los procedimientos de restablecimiento de la legalidad a otras personas interesadas que no hayan comparecido.

3ª. La negativa infundada a permitir el acceso al personal inspector o a su personal de apoyo al ámbito objeto de inspección.

4ª. La incomparecencia, salvo causa justificada, en el lugar y tiempo que se hubiera señalado.

5ª. Las coacciones al personal inspector o a su personal de apoyo.

f) El incumplimiento de los deberes de conservación de terrenos, urbanizaciones, edificios e instalaciones establecidos en la Ley y el presente Reglamento o de acuerdo con ellos.

g) El incumplimiento de las órdenes de ejecución, salvo que la infracción esté clasificada como muy grave.

h) La expedición por profesionales o entidades urbanísticas certificadoras de informes, certificados o documentos similares con inexactitudes, falsedades u omisiones sustanciales para su traslado a la Administración. A estos efectos, se consideran inexactitudes, falsedades u omisiones sustanciales la introducción o ausencia de datos o elementos que no se correspondan con la realidad, con el fin de superar los controles administrativos o que resulten determinantes para comprobar el cumplimiento de los requisitos normativos a los que estuviese sometida la actuación.

i) La prestación de servicios por las empresas suministradoras con incumplimiento de los actos administrativos que les ordenen su cese.

4. Son infracciones urbanísticas muy graves:

a) La segregación, fraccionamiento, división o parcelación contraria a la ordenación urbanística en cualquier clase y categoría de suelo.

b) La realización de obras de urbanización, tales como la apertura de viales o la implantación de servicios urbanos en contra de la ordenación urbanística.

c) Las actuaciones contrarias a la ordenación urbanística que afecten a suelos dotacionales públicos, tales como zonas verdes, viales o equipamientos.

d) La continuación de obras con incumplimiento de las medidas provisionales adoptadas en los procedimientos de restablecimiento de la legalidad.

e) El incumplimiento de las órdenes de ejecución con peligro para la seguridad o la salud de las personas.

f) La demolición, destrucción, o alteración de los valores de edificios protegidos por la ordenación urbanística atendiendo a su valor cultural, así como el incumplimiento de órdenes de ejecución sobre estos cuando conlleve una declaración de ruina urbanística que finalice con la demolición o derribo del mismo.

g) Las actuaciones que perjudiquen los espacios o bienes preservados por la ordenación urbanística, por la existencia de riesgos o por sus valores naturales o paisajísticos.

Artículo 404. *Clases de infracciones contra la ordenación del territorio.*

1. Las infracciones contra la ordenación del territorio se clasifican en leves, graves y muy graves.

2. Son infracciones contra la ordenación del territorio las definidas en los apartados siguientes cuando contravengan la ordenación territorial o incidan en la ordenación del territorio, en concreto:

a) La ejecución, realización o desarrollo de actuaciones, actos de transformación, uso del suelo, vuelo o subsuelo, que afecten a suelos rústicos especialmente protegidos por legislación sectorial o a suelos rústicos preservados por los instrumentos de ordenación territorial previstos en la Ley.

b) Las actuaciones que afecten al sistema de asentamientos a través de la realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, por sí mismos o por su situación respecto de otras edificaciones, sean susceptibles de inducir a la formación de nuevos asentamientos en suelo rústico o a un incremento de la superficie ocupada por los preexistentes, de acuerdo con los parámetros objetivos establecidos en el presente Reglamento y, en su caso, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística general de aplicación.

c) Las actuaciones y los actos que afecten a equipamientos, espacios libres y servicios de interés supralocal; vías de comunicaciones e infraestructuras básicas del sistema de transportes; infraestructuras supralocales para el ciclo del agua, la energía y las telecomunicaciones o actividades económicas de interés supralocal.

d) Las actuaciones contrarias a las determinaciones vinculantes de los instrumentos de ordenación territorial o de ordenación supramunicipal; y cualesquiera otras cuya incidencia y efectos trascienda del ámbito municipal por su objeto, magnitud, impacto regional o subregional conforme a lo dispuesto en la Ley y el presente Reglamento.

3. Son infracciones contra la ordenación del territorio de carácter leve:

a) El incumplimiento del deber de contar en las obras u otras actuaciones de copia de la licencia o título habilitante o declaración responsable.

b) Los actos de publicidad, comunicación comercial o promoción por cualquier medio, con indicaciones disconformes con la ordenación territorial o urbanística que incidan en la ordenación del territorio, o que induzca a error sobre su correcta aplicación.

c) La prestación de servicios por las empresas suministradoras sin la acreditación de licencia u otro acto habilitante o de declaración responsable o cuando hubiera transcurrido el plazo establecido para la contratación provisional.

d) La ejecución de acometidas de suministros básicos sin autorización.

e) El incumplimiento de los requerimientos para la presentación de documentos a que se esté obligado en caso de actividades sujetas a declaración responsable.

f) La expedición por profesionales o entidades urbanísticas certificadoras de informes, certificados o documentos similares con inexactitudes, falsedades u omisiones no sustanciales para su traslado a la Administración.

g) La venta, alquiler o cesión de uso por empresas comercializadoras de edificaciones prefabricadas susceptibles de albergar un uso residencial cuya implantación esté sometida a licencia o declaración responsable sin la acreditación de su previa obtención o presentación, o la falta de conservación de copia de dichos documentos por empresas comercializadoras o instaladoras durante un plazo de seis de años desde la fecha del acto jurídico.

4. Son infracciones contra la ordenación del territorio de carácter grave:

a) La realización de actuaciones sin las licencias, aprobaciones u otros actos administrativos necesarios o sin ajustarse a sus términos que contravengan la ordenación territorial o incidan en la ordenación del territorio.

b) La realización de actuaciones sin la presentación de la preceptiva declaración responsable o habiéndola presentado con inexactitudes, falsedades u omisiones esenciales o sin ajustarse en aspectos esenciales a lo en ella manifestado, que contravengan la ordenación territorial o incidan en la ordenación del territorio.

c) La realización en contra de la ordenación territorial o urbanística que incidan en la ordenación del territorio de obras de todo género, demoliciones o implantación de instalaciones, salvo que tengan la clasificación de muy graves.

d) Los usos disconformes con la ordenación territorial o urbanística que incidan en la ordenación del territorio, salvo que esté clasificada como muy grave.

e) La resistencia, obstrucción, excusa o negativa a las actuaciones inspectoras. Se entiende producida esta circunstancia cuando la persona, debidamente notificada al efecto, haya realizado actuaciones tendentes a dilatar, obstaculizar, entorpecer, o impedir las actuaciones inspectoras. Constituyen resistencia, obstrucción, excusa o negativa a las labores inspectoras las siguientes conductas:

1.ª La negativa infundada o el retraso injustificado a facilitar cualquier información requerida en relación con el objeto de inspección.

2.ª La negativa infundada a identificar en los procedimientos de restablecimiento de la legalidad a otras personas interesadas que no hayan comparecido.

3.ª La negativa infundada a permitir el acceso al personal inspector o a su personal de apoyo al ámbito objeto de inspección.

4.ª La incomparecencia, salvo causa justificada, en el lugar y tiempo que se hubiera señalado.

5.ª Las coacciones al personal inspector o a su personal de apoyo.

f) La expedición por profesionales o entidades urbanísticas certificadoras de informes, certificados o documentos similares con inexactitudes, falsedades u omisiones sustanciales para su traslado a la Administración. A estos efectos, se consideran inexactitudes, falsedades u omisiones sustanciales la introducción o ausencia de datos o elementos que no se correspondan con la realidad, con el fin de superar los controles administrativos o que resulten determinantes para comprobar el cumplimiento de los requisitos normativos a los que estuviese sometida la actuación.

g) La prestación de servicios por las empresas suministradoras con incumplimiento de los actos administrativos que les ordenen su cese.

5. Son infracciones contra la ordenación del territorio de carácter muy grave:

a) La segregación, fraccionamiento, división o parcelación contraria a la ordenación territorial o urbanística que incidan en la ordenación del territorio en suelo rústico.

b) La realización de obras de infraestructuras, servicios y otras de urbanización, tales como la apertura de viales o la implantación de servicios urbanos en contra de la ordenación territorial o urbanística que incidan en la ordenación del territorio.

c) Las actuaciones contrarias a la ordenación territorial o urbanística que incidan en la ordenación del territorio que afecten a equipamientos, espacios libres y servicios de interés supralocal; vías de comunicaciones e infraestructuras básicas del sistema de transportes; infraestructuras de interés supralocal para el ciclo del agua, la energía y las telecomunicaciones o actividades económicas de interés supralocal.

d) La continuación de obras con incumplimiento de las medidas provisionales adoptadas en los procedimientos de restablecimiento de la legalidad.

e) La demolición, destrucción, o alteración de los valores de edificios protegidos por la ordenación territorial.

f) Las actuaciones que perjudiquen los espacios o bienes preservados por la ordenación territorial, por la existencia de riesgos o por sus valores naturales o paisajísticos.

SECCIÓN 3.ª SANCIONES Y REGLAS PARA LA APLICACIÓN DE LAS SANCIONES Y LA EXIGENCIA DE LA RESPONSABILIDAD

Artículo 405. *Multas.*

Las infracciones territoriales y 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 29.999 euros, salvo que el valor de las obras ejecutadas o de los terrenos afectados o de los daños causados a los bienes protegidos sea superior, en cuyo caso, la multa podrá alcanzar hasta el setenta y cinco por ciento de los valores referidos.

c) Infracciones muy graves: multa desde 30.000 euros hasta 120.000 euros, salvo que el importe del valor de las obras ejecutadas o de los terrenos afectados o de los daños causados a los bienes protegidos sea superior, en cuyo caso, la multa podrá alcanzar hasta el ciento cincuenta por ciento de dichos valores.

Artículo 406. *Reglas complementarias para la determinación de las sanciones y de las multas coercitivas.*

1. Cuando sólo una parte de la actuación sea contraria a la ordenación territorial o urbanística, únicamente se tomará en consideración para determinar la multa, según lo previsto en el artículo anterior, el valor del exceso o la parte que no se ajuste a la ordenación.

2. La base para el cálculo de las multas, incluidas las coercitivas, consistentes en un porcentaje del valor de las obras o instalaciones ejecutadas estará integrada por el coste de los materiales o de la instalación y el de su ejecución o implantación, excluidos el beneficio industrial, honorarios profesionales y tributos.

3. Para la concreción de la multa aplicable a las infracciones consistentes en parcelaciones contrarias a la ordenación territorial o urbanística se atenderá al valor en venta que pudieran tener los terrenos afectados u otros similares, para cuyo cálculo se estará al valor conocido de venta de las parcelas correspondientes, y en su defecto, al valor de mercado que se fije de conformidad con la normativa de valoración inmobiliaria, que se justificará mediante pruebas e informes debiendo optarse, en caso de duda, por los valores más bajos recogidos en tales pruebas e informes. El importe de la multa en ningún caso podrá ser inferior a la diferencia entre el valor inicial y el de venta de las parcelas correspondientes, o en su caso, el valor de mercado.

4. Para determinar el valor de los daños causados a los bienes protegidos se atenderá al coste de reposición del bien, construcción o edificación.

Artículo 407. *Sanciones accesorias.*

1. La comisión de infracciones territoriales y urbanísticas graves y muy graves, además de las multas, podrá dar lugar, cuando proceda, a la imposición de las siguientes sanciones accesorias:

   a) Prohibición de contratar obras con la Administración pública correspondiente.

   b) Inhabilitación para ser beneficiario de medidas de fomento de actuaciones de urbanización o edificación. Ello con independencia de que además procediera la pérdida de los beneficios ya recibidos en relación con los actos constitutivos de la infracción.

   c) Prohibición de ejercicio del derecho de iniciativa para las actuaciones de transformación urbanística o para la atribución de la actividad de ejecución y de participación en cualquier otra forma en iniciativas o alternativas a éstas, formuladas por persona propietarias o terceros.

   d) La revocación de la habilitación y consiguiente supresión de la inscripción del registro de la entidad urbanística certificadora.

2. 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.

3. No obstante, tales sanciones accesorias quedarán sin efecto si, antes de que transcurran los plazos previstos para las mismas, los infractores proceden voluntariamente a reponer la realidad física o

jurídica alterada, o bien acceden a la legalización de la actuación, edificación o uso por no ser disconforme con la ordenación territorial y urbanística.

Artículo 408. *Determinación de las medidas sancionadoras accesorias.*

1. El órgano competente para resolver el procedimiento sancionador podrá acordar la imposición, además de la sanción principal, de medidas sancionadoras accesorias.
2. La imposición de medidas sancionadoras accesorias deberá respetar el principio de proporcionalidad y ser debidamente motivada en la resolución.
3. Será procedente la imposición de las citadas medidas accesorias cuando la gravedad de los hechos constitutivos de la infracción y sus circunstancias concurrentes lo justifiquen.
4. Cuando las infracciones sean muy graves, la duración mínima de las medidas sancionadoras accesorias será de dos años y cuando las infracciones sean graves, la duración mínima de las mismas será de seis meses. Serán de aplicación para la determinación del tiempo de duración de las medidas accesorias los criterios y reglas de graduación previstas en la Ley, y en el presente Reglamento para la graduación de las sanciones.
5. Cuando se impongan las medidas accesorias previstas consistentes en la prohibición de contratar obras con la Administración pública correspondiente o la inhabilitación para ser beneficiario de medidas de fomento, la resolución sancionadora, una vez adquirida firmeza, debe comunicarse, en su caso, al órgano consultivo en materia de contratación de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a los efectos de lo dispuesto en la legislación sobre contratos del sector público, así como a la Consejería competente por razón de la materia.
6. La prohibición para contratar y la inhabilitación para ser beneficiario de medidas de fomento sólo podrán tener un alcance supramunicipal cuando tales medidas se impongan por la comisión de infracciones contra la ordenación del territorio.

Artículo 409. *Graduación de las sanciones.*

1. Para graduar la cuantía de las sanciones se atenderá a la concurrencia de circunstancias atenuantes y agravantes establecidas en la Ley y desarrolladas en el presente Reglamento. La concreción de la sanción deberá respetar el principio de proporcionalidad y estar debidamente motivada en la resolución.
2. De no existir circunstancias atenuantes o agravantes, la sanción se impondrá en su grado medio.
3. Cuando se aprecie alguna circunstancia agravante o atenuante, la sanción se impondrá por una cuantía de la mitad superior o inferior de la correspondiente extensión legal, respectivamente, fijándose la misma en función de la ponderación de los criterios establecidos en la normativa de régimen jurídico del Sector Público, junto a la gravedad de la actuación, la cuantía económica de la misma, los valores a proteger o el beneficio obtenido por sus responsables.

Artículo 410. *Criterios y reglas de graduación de las sanciones.*

1. En la graduación de las sanciones se observarán, de conformidad con lo establecido en el precepto anterior, las siguientes reglas:
   a) Si concurre sólo una circunstancia atenuante, la sanción se impondrá en su mitad inferior. Cuando sean varias, en la cuantía mínima de dicha mitad.
   b) Si no concurren circunstancias atenuantes ni agravantes, se impondrá la sanción en la cuantía máxima de la mitad inferior.

c) Si concurren tanto circunstancias atenuantes como agravantes, se valorarán conjuntamente para graduar adecuadamente la sanción a imponer, atendiendo a la trascendencia de unas y otras, imponiendo la sanción dentro de los límites máximo y mínimo que correspondan según la gravedad de la infracción.

d) Si concurre sólo una circunstancia agravante, la sanción se impondrá en su mitad superior. Cuando sean varias o una muy cualificada, podrá alcanzar la cuantía máxima de dicha mitad.

2. No se tendrán en cuenta, a los efectos previstos en este artículo, aquellas circunstancias agravantes o atenuantes que sean elementos constitutivos del tipo de infracción, o que hayan sido tenidas en cuenta para calificar la gravedad de la infracción.

Artículo 411. *Circunstancias agravantes.*

Son circunstancias agravantes:

a) Prevalerse, para la comisión de la infracción, de la titularidad de un oficio o cargo público.

b) El empleo de violencia o cualquier otro tipo de coacción sobre la autoridad o funcionario público encargados del cumplimiento de la legalidad, o mediación de soborno, salvo que los hechos sean constitutivos de delito.

c) La manipulación de los supuestos de hecho, la declaración de datos falsos o incorrectos o la falsificación de documentos, salvo que los hechos sean constitutivos de delito.

d) El aprovechamiento en beneficio propio de una grave necesidad pública o de los particulares perjudicados.

e) La comisión de la infracción por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por cualesquiera infracciones graves o muy graves en el último año.

f) La iniciación de los actos sin orden escrita del técnico titulado director y las modificaciones en su ejecución sin instrucciones expresas de dicho técnico.

g) La persistencia en las obras, actuaciones o usos tras la advertencia del personal inspector.

h) La falta de colaboración de la persona responsable, impidiendo o dificultando las labores de inspección.

Artículo 412. *Circunstancias atenuantes.*

Son circunstancias atenuantes:

a) Facilitar las labores de inspección.

b) La paralización de las obras o el cese en la actuación o uso, de modo voluntario, tras la pertinente advertencia del personal inspector.

c) La ausencia de intención de causar un daño grave a los intereses públicos o privados afectados.

d) La reparación voluntaria y espontánea del daño causado.

Artículo 413. *Circunstancias mixtas.*

Son circunstancias que, según en cada caso concreto, atenúan o agravan la responsabilidad:

a) El grado de conocimiento de la normativa legal y de las reglas técnicas de obligatoria observancia por razón del oficio, profesión o actividad habitual.

b) El beneficio obtenido de la infracción o, en su caso, la realización de ésta sin consideración al posible beneficio económico.

Artículo 414. *Compatibilidad de las sanciones.*

Las multas por la comisión de infracciones territoriales o urbanísticas se impondrán con independencia de las demás medidas de restablecimiento de la legalidad, de resarcimiento de los daños e indemnización de los perjuicios ocasionados y del decomiso de las ganancias provenientes de la infracción.

Artículo 415. *Decomiso de las ganancias provenientes de la infracción.*

1. En ningún caso podrán las infracciones territoriales o urbanísticas reportar a sus responsables un beneficio económico. Cuando la suma del importe de la multa impuesta y del coste de las actuaciones de reposición de la realidad física alterada al estado anterior a la comisión de la infracción arroje una cifra inferior a dicho beneficio, la diferencia será objeto de decomiso.
2. Para acordar el decomiso de las ganancias provenientes de la infracción, además de lo previsto en el apartado anterior, se requiere:
   a) Que haya recaído resolución definitiva en vía administrativa en los procedimientos de restablecimiento de la legalidad resolución y sancionador. No obstante, en la propia resolución sancionadora podrá determinarse el decomiso si ya ha recaído resolución definitiva en el procedimiento de restablecimiento de la legalidad.
   b) La acreditación de situación patrimonial ilícita.
   c) Audiencia a los interesados.
   d) La motivación de la resolución, indicando los criterios y bases empleados para calcular el beneficio económico obtenido.
3. En el caso de que el decomiso de las ganancias provenientes de la infracción no sean objeto del procedimiento sancionador, deberá instruirse un procedimiento complementario, que habrá de ajustarse a la tramitación establecida en la legislación aplicable en materia de procedimiento administrativo común. El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa que recaiga en este procedimiento complementario será de seis meses a contar desde la fecha de su iniciación.
4. El procedimiento complementario podrá iniciarse dentro del año siguiente a la firmeza de la resolución del procedimiento sancionador y podrá suspenderse hasta que sea firme la resolución del procedimiento de restablecimiento de la legalidad cuando sea necesario para la determinación de la infracción o sus consecuencias y evitar contradicciones.
5. En caso de muerte o extinción del responsable, el decomiso se exigirá a los sucesores o a quienes se hayan beneficiado de las ganancias ilegalmente obtenidas.

Artículo 416. *Criterios estimativos para el cálculo del decomiso de las ganancias.*

1. Para cuantificar las ganancias provenientes de la infracción se atenderá, sin perjuicio de utilizar motivadamente cualquier otro que permite una mejor determinación del beneficio, a los siguientes criterios estimativos:
   a) En las parcelaciones urbanísticas ilegales, se tomará en consideración el valor inicial y el de venta de las correspondientes parcelas, o en su caso, el valor de mercado que se fije de conformidad con la normativa de valoración inmobiliaria.
   b) Cuando se haya producido la reposición de la realidad física alterada por el responsable, las ganancias se calcularán sobre la base del valor de uso o alquiler a precios de mercado, fijado de conformidad con la normativa de valoración inmobiliaria, a computar desde la conclusión de las obras y su utilización efectiva hasta el momento de su demolición.

c) Cuando la reposición de la realidad física alterada se haya realizado subsidiariamente por la Administración, el coste de la misma vendrá determinado, en su caso, por los importes de la redacción del proyecto de obras, del estudio de seguridad y salud, de la dirección facultativa, y de la realización de las obras de reposición de la realidad física. Cuando la reposición la efectuase la Administración por sus propios medios, el coste se determinará mediante informe técnico de la Administración actuante, que habrá de especificar cada una de las partidas de la actividad administrativa realizada.

2. No se procederá al decomiso de las ganancias provenientes de la infracción cuando las obras y actuaciones que se sancionen sean legalizables por ser conformes con las normas y los instrumentos de ordenación territorial y urbanística con independencia de que éstas hayan sido efectuadas sin licencia o presupuesto habilitante.

Artículo 417. *Concurso de normas punitivas y de infracciones.*

1. No podrá imponerse al mismo sujeto pena y sanción ni varias sanciones administrativas en los casos en los que exista identidad de hecho y fundamento.

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

3. Procederá la imposición de una única sanción pese a la existencia de varias infracciones territoriales o urbanísticas concurrentes cuando una de ellas haya sido medio imprescindible para cometer el otro o derive necesariamente de él o cuando el más amplio o complejo absorba a los consumidos en aquél, en los que se deberá imponer únicamente la sanción correspondiente a la infracción más grave cometida, aplicándose sobre ésta los criterios de graduación contenidos en la Ley y en el presente Reglamento.

4. Será sancionable, como infracción continuada, la realización de una pluralidad de acciones u omisiones que infrinjan el mismo o semejantes preceptos en ejecución de un plan preconcebido o aprovechando idéntica ocasión. En estos casos de infracción continuada se impondrá la sanción prevista para la infracción más grave, de las que correspondan a las diversas infracciones, que se determinará teniendo en cuenta el perjuicio causado y el valor de las obras o del terreno o de lo destruido en todas ellas, aplicándose los criterios de graduación contenidos en la Ley y en el presente reglamento.

5. A quien, por uno o más actos, sea responsable de dos o más infracciones, se le impondrán las sanciones correspondientes a cada una de ellas. No obstante, podrá moderarse la extensión de las sanciones, dentro del margen previsto para cada infracción concurrente, a fin de que las resultantes sean proporcionadas a la real gravedad de la conducta apreciada en su conjunto y a su culpabilidad.

6. La acumulación de sanciones prevista en el apartado anterior podrá aplicarse, entre otros casos, en aquellos en que concurran infracciones por la vulneración material de la ordenación territorial o urbanística con las cometidas por:

   a) Haber actuado sin el título o acto administrativo preceptivo o sin presentar declaración responsable correcta.

   b) Incumplir las medidas adoptadas en procedimiento de restablecimiento de la legalidad u órdenes de ejecución.

   c) Obstruir la actividad inspectora.

7. Al responsable de infracciones previstas en la Ley y de infracciones tipificadas en otras leyes sectoriales se le aplicará lo dispuesto en los apartados anteriores, salvo que esas otras leyes establezcan otra cosa.

8. Se moderará la extensión de las sanciones cuando ya se hubiese impuesto una sanción por otro órgano administrativo por alguna de las infracciones concurrentes o tipificadas en otras leyes sectoriales, en cuyo caso, el órgano competente para resolver deberá tenerlo en cuenta a efectos de graduar la que, en su caso, deba imponer, pudiendo minorarla, sin perjuicio de declarar la comisión de la infracción.

SECCIÓN 4.ª LAS PERSONAS RESPONSABLES

Artículo 418. *Responsables de las infracciones.*

1. Son responsables de las infracciones territoriales o urbanísticas las personas físicas y jurídicas, así como en su caso las entidades sin personalidad a que se refiere la normativa de régimen jurídico del Sector Público, que realicen la conducta tipificada a título de dolo o culpa. Sin perjuicio de lo anterior, se aplicarán las reglas contenidas en los siguientes apartados.

2. En caso de obras e instalaciones sin el preceptivo título administrativo habilitante o sin haber presentado la declaración responsable o vulnerando sus términos, serán sancionados el promotor, el empresario, el constructor que ejecute las obras y el técnico que las dirija. Se presumirá promotor la persona propietaria del suelo o del edificio, salvo prueba en contrario.

3. En caso de parcelaciones urbanísticas sin título administrativo habilitante serán sancionados, además de la persona propietaria inicial de los terrenos, quienes, en el ejercicio de sus profesiones, cooperen con un acto sin el cual no se habría efectuado, así como los adquirentes, en proporción a la asignación de uso, cuota o participación adquirida.

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

   a) El titular del órgano administrativo unipersonal que haya otorgado las licencias o aprobaciones sin los preceptivos informes o en contra de los emitidos en sentido desfavorable por razón de la infracción, los miembros de los órganos colegiados que hayan votado a favor de dichas licencias o aprobaciones en idénticas condiciones y el Secretario que en su informe no haya advertido de la omisión de alguno de los preceptivos informes técnico y jurídico, así como los funcionarios facultativos que hayan informado favorablemente las licencias o aprobaciones, cuando concurran dolo, culpa o negligencia graves.

   b) Los sujetos enumerados en el apartado 1 de este artículo que realicen materialmente la conducta tipificada con dolo, culpa o negligencia grave.

   A efectos de la exigencia de la responsabilidad a los titulares y miembros de órganos administrativos y empleados públicos, la determinación del tipo de infracción y de la cuantía de la sanción será la que para cada caso se prevea en este título.

5. Las personas jurídicas y las entidades y uniones sin personalidad, tales como comunidades de bienes o herencias yacentes, son responsables de las infracciones territoriales o urbanísticas cometidas por sus órganos o agentes y, en su caso, asumirán el coste de las medidas de restablecimiento del orden jurídico perturbado y de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros a que haya lugar.

   De la obligación de pago de las multas, indemnizaciones y del decomiso de las ganancias provenientes de la infracción que recaiga sobre personas jurídicas o a entes sin personalidad, son responsables solidarios:

   a) Los gestores o administradores, de hecho o de derecho.

   b) Las entidades que, por sus participaciones en el capital o por cualquier otro medio, controlen o dirijan la actividad de la responsable principal, salvo que deban ser consideradas directamente autoras de la infracción.

6. Las Administraciones públicas territoriales, entes públicos institucionales, incluidos los creados y personificados conforme a Derecho privado, organismos autónomos, entidades públicas empresariales, y agencias públicas, sólo serán sancionados con multa y únicamente cuando cometan la acción típica con ocasión de sus actividades empresariales en concurrencia en el mercado sin naturaleza de servicio público.

7. Ante indicios de acciones contrarias a lo dispuesto en la Ley, realizadas en el ejercicio de sus funciones por personas sometidas a normas deontológicas, la Administración las pondrá en conocimiento de los órganos competentes para imponer correcciones disciplinarias, sin perjuicio, en su caso, de las sanciones previstas en la Ley y en el presente Reglamento.

Artículo 419. *Carácter independiente de las multas.*

1. Las sanciones que se impongan a los distintos responsables de una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente, aunque se declararen en un único procedimiento, pero cuando una misma infracción se haya realizado por varias personas conjuntamente, responderán de forma solidaria de las sanciones que se impongan, salvo que la sanción pecuniaria se pudiera individualizar en la resolución en función del grado de participación de cada responsable.

   Están incluidos en este supuesto los anunciantes, agencias inmobiliarias y medios de publicidad respecto de las infracciones sobre publicidad, comunicación comercial o promoción con indicaciones disconformes con la ordenación territorial o urbanística o que induzcan a error sobre su correcta aplicación.

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

Artículo 420. *Muerte o extinción de los responsables.*

1. La muerte de la persona física extingue su responsabilidad sancionadora por las infracciones territoriales o urbanísticas, sin perjuicio de las medidas de restablecimiento de la legalidad, de las obligaciones indemnizatorias que procedan y de la exigencia, en su caso, a los sucesores mortis causa, o a quien se haya beneficiado o lucrado con la infracción del decomiso de las ganancias provenientes de la infracción.

2. Si la persona jurídica autora de una infracción territorial o urbanística se extinguiera antes de ser sancionada, se considerarán responsables las personas físicas que, desde sus órganos de dirección o actuando a su servicio o por ellas mismas, determinaron con su conducta la comisión de la infracción.

3. En caso de extinción de la persona jurídica ya sancionada y la multa no se satisficiera en liquidación, serán responsables solidarios de su pago las personas físicas que desde sus órganos de dirección o actuando a su servicio o por ellas mismas, determinaron con su conducta la comisión de la infracción, y los socios o partícipes en el capital responderán solidariamente hasta el límite del valor de la cuota de liquidación que se les hubiera adjudicado, del pago de la sanción, del coste de la reposición de la realidad física alterada, o en su caso, del decomiso de las ganancias provenientes de la infracción.

SECCIÓN 5.ª LA PRESCRIPCIÓN DE INFRACCIONES Y DE SANCIONES

Artículo 421. *Prescripción de las infracciones.*

1. Las infracciones territoriales y urbanísticas graves y muy graves prescriben a los cuatro años y las leves al año. Esta determinación se entiende sin perjuicio de la adopción de las medidas de restablecimiento de la legalidad territorial o urbanística perturbada.

2. El plazo de prescripción de las infracciones territoriales y urbanísticas comenzará a computarse desde el día en que la infracción se hubiera cometido o, en su caso, desde aquél en que hubiera podido incoarse el procedimiento. A este último efecto, cuando la infracción no presente signos externos el día inicial se retrasará a aquél en que aparezcan tales signos, y nunca antes de la completa terminación de los actos.

En los supuestos de actos constitutivos de una infracción territorial o urbanística que se realicen al amparo de aprobación, licencia u otro título, el plazo de prescripción empezará a computarse desde el momento de la anulación del título administrativo que los ampare.

3. Interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento del interesado, de un procedimiento administrativo de naturaleza sancionadora, reiniciándose el plazo de prescripción si el expediente sancionador estuviera paralizado durante más de un mes por causa no imputable al presunto responsable. Asimismo, se interrumpirá el plazo de prescripción durante la instrucción de causa penal y las actuaciones del Ministerio Fiscal, con conocimiento del imputado, y se reiniciará con la notificación de la resolución del Ministerio Fiscal o la del pronunciamiento de la autoridad judicial.

4. En el caso de infracciones derivadas de una actividad continuada o infracciones permanentes, el plazo comenzará a correr desde que finalizó la conducta infractora o la del último acto con el que la infracción se consuma; y en el caso de infracciones permanentes, el plazo comenzará con el cese efectivo de la actuación.

   Constituye infracción urbanística continuada, la actividad consistente en la repetición de actos que sean constitutivos del mismo tipo de infracción administrativa cuando todos ellos tengan una unidad de objetivo dentro de un mismo ámbito territorial, definido registral o físicamente. A estos efectos se tendrán en cuenta los siguientes elementos:

   a) La existencia de una pluralidad de acciones u omisiones con cierta vinculación espacial y temporal que sean ejecución de un plan preconcebido o aprovechando idéntica ocasión.

   b) La homogeneidad del valor territorial y urbanístico a proteger, en su caso.

   c) La identidad o semejanza del precepto objeto de contravención.

   Constituye infracción permanente, la actividad que se comete mediante una única acción que tiene la virtualidad de prolongar sus efectos en el tiempo y, con ello, poner de manifiesto una voluntad infractora sin solución de continuidad.

5. Cuando el inicio del procedimiento sancionador esté condicionado a la previa anulación del título administrativo habilitante, el cómputo del plazo de prescripción de la infracción se interrumpirá desde el inicio del procedimiento de anulación hasta el día en se produzca la firmeza de la resolución por la que se anule dicho título administrativo. Anulada la licencia o el título administrativo, se iniciará el procedimiento sancionador por la infracción que corresponda al acto, uso o edificación contrario a la legalidad territorial o urbanística.

Artículo 422. *Inicio de procedimiento de restablecimiento de la legalidad territorial o urbanística y prescripción de la infracción.*

El inicio del procedimiento de restablecimiento de la legalidad territorial o urbanística no interrumpe el plazo de prescripción de las eventuales infracciones territoriales o urbanísticas que se hubieran podido cometer a efectos del procedimiento sancionador que pudiere iniciarse por las mismas.

Artículo 423. *Prescripción de las sanciones.*

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

2. El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que sea ejecutable la resolución por la que se impone la sanción o haya transcurrido el plazo para recurrirla.

   Interrumpirá la prescripción de las sanciones la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento de ejecución, volviendo a transcurrir el plazo si aquél está paralizado durante más de un mes por causa no imputable al infractor.

En el caso de que se acuerde la suspensión de las sanciones por resolución judicial o por anuncio de recurso contencioso-administrativo, el plazo de prescripción se reiniciará cuando recaiga el pronunciamiento de la autoridad judicial o, en su caso, cuando transcurra el plazo de interposición del recurso contencioso-administrativo sin que se interponga.

3. En el caso de desestimación presunta del recurso de alzada o de reposición, según proceda, interpuesto contra la resolución sancionadora, el plazo de prescripción de la sanción comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo legalmente previsto para la resolución del recurso.

SECCIÓN 6.ª EL PROCEDIMIENTO Y LA COMPETENCIA

Artículo 424. *Procedimiento sancionador.*

1. La potestad sancionadora se ejercerá observando el procedimiento establecido al efecto por la legislación del procedimiento administrativo común.
2. El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa del procedimiento sancionador será de un año a contar desde la fecha del acuerdo de iniciación, sin que a estos efectos se computen las dilaciones o suspensiones del procedimiento que sean imputables al presunto infractor.
3. Cuando los hechos constitutivos de infracción den lugar también a procedimiento de restablecimiento de la legalidad, el sancionador se coordinará con aquél y podrán unirse a cada expediente testimonios de lo actuado en el otro. Podrá acordarse la suspensión del procedimiento sancionador hasta que sea firme la resolución del de restablecimiento de la legalidad cuando resulte necesario para la determinación de la infracción, las consecuencias ligadas a su comisión o la extensión de la sanción, y para evitar contradicciones. Durante tal suspensión se interrumpirán los plazos del procedimiento sancionador y de prescripción de la infracción.
4. La potestad disciplinaria se ejercerá observando el procedimiento establecido en la legislación reguladora de la función pública, sin perjuicio de la aplicación de las especialidades relativas al procedimiento administrativo sancionador contenidas en la normativa de procedimiento administrativo común y en la medida en que sean compatibles con aquélla.

Artículo 425. *Imposición de la sanción y reposición de la realidad física alterada.*

Si en el momento de formularse la propuesta de resolución en el procedimiento sancionador aún no hubiera recaído resolución en el de restablecimiento de la legalidad, se deberá hacer constar expresamente la pendencia de la adopción de las medidas procedentes para el pleno restablecimiento del orden jurídico infringido y, por tanto, en su caso, para la reposición a su estado originario de la realidad física alterada.

Artículo 426. *Infracciones constitutivas de delito.*

1. En los casos de indicios de delito en el hecho que haya motivado el inicio del procedimiento sancionador, el órgano competente para imponer la sanción lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, o de la Autoridad Judicial, suspendiendo la instrucción del procedimiento hasta la notificación de la resolución del Ministerio Fiscal de acuerdo con sus normas estatutarias o la del pronunciamiento firme de la autoridad judicial.

   Igual suspensión del procedimiento sancionador procederá desde que el órgano administrativo tenga conocimiento de la sustanciación de actuaciones penales por el mismo hecho.
2. La sustanciación del proceso penal no impedirá la tramitación del procedimiento de restablecimiento de la legalidad o el mantenimiento de las medidas cautelares ya adoptadas o la adopción y ejecución de las medidas de restablecimiento y reposición de la legalidad ni tampoco de las medidas que se puedan

acordar para garantizar la restauración de la realidad física alterada o del orden jurídico vulnerado, o que tiendan a impedir nuevos riesgos para las personas o daños en los intereses urbanísticos, salvo que el Juzgado o Tribunal haya acordado que no se adopten hasta que recaiga resolución judicial firme.

De las medidas de restablecimiento y reposición de la legalidad que se adopten se dará traslado al órgano judicial competente.

3. La sanción penal excluirá la imposición de sanción administrativa si concurre identidad de sujeto, hecho y fundamento, sin perjuicio de la adopción de las medidas de restablecimiento y reposición a la situación anterior a la comisión de la infracción.

Artículo 427. *Procedimiento complementario de resarcimiento.*

1. La resolución que ponga fin al procedimiento sancionador podrá determinar, asimismo, previa audiencia de la persona interesada, la obligación de indemnizar los daños y perjuicios causados a los bienes o intereses públicos de la Administración Pública competente para imponer la sanción como consecuencia de la comisión de la infracción territorial o urbanística.

2. En los casos en que, como consecuencia de actos constitutivos de infracción territorial o urbanística, se causen daños y perjuicios a los bienes o intereses públicos, y éstos no sean objeto de cuantificación en el procedimiento sancionador, deberá instruirse un procedimiento complementario para el resarcimiento de dichos daños o perjuicios, que habrá de ajustarse a la tramitación establecida en la legislación aplicable en materia de procedimiento administrativo común y en la legislación de patrimonio de las Administraciones públicas. El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa que recaiga en este procedimiento complementario será de seis meses a contar desde la fecha de su iniciación.

3. Procederá la tramitación del procedimiento complementario para el resarcimiento de los daños y perjuicios causados a la Administración cuando la indemnización se exija a sujetos distintos de los inculpados en el procedimiento sancionador.

4. El procedimiento complementario podrá iniciarse dentro del año siguiente a la firmeza de la resolución del procedimiento sancionador y podrá suspenderse hasta que sea firme la resolución del procedimiento de restablecimiento de la legalidad cuando sea necesario para la determinación de la infracción o sus consecuencias y evitar contradicciones.

5. La cantidad determinada en concepto de indemnización por los daños y perjuicios ocasionados a los bienes o intereses públicos tendrá la consideración de ingreso de derecho público y podrá ser exigible, de no procederse a su abono en periodo voluntario, por la vía de apremio.

6. La obligación indemnizatoria determinada en el procedimiento sancionador o mediante procedimiento complementario operará sin perjuicio de cualquier otra responsabilidad que la actuación ilegal pueda ocasionar a terceros o a otras Administraciones Públicas.

Artículo 428. *Competencias sancionadoras.*

1. La competencia para iniciar y resolver los procedimientos sancionadores corresponde:

   a) Al municipio respecto a las conductas tipificadas como infracción urbanística.

   b) A la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo respecto a las infracciones contra la ordenación del territorio, y en su caso, respecto a actuaciones que se realicen sin el preceptivo título habilitante o acto administrativo que debería haber dictado la Administración autonómica, así como en los supuestos de obstrucción a la labor de la Inspección autonómica.

2. En el caso de que las infracciones contra la ordenación del territorio incidan en las competencias sancionadoras municipales por tratarse también de acciones u omisiones constitutivas de infracción urbanística, la Administración que haya incoado el procedimiento deberá comunicarlo de inmediato a la otra a los efectos de la cooperación y colaboración interadministrativa. La Administración receptora de

la comunicación deberá trasladar, en el plazo máximo de diez días, a la emisora todos los antecedentes, datos, documentos e información que disponga respecto a la actuación de que se trate.

3. En caso de concurso de infracciones urbanísticas y contra la ordenación del territorio, las sanciones impuestas por una Administración no impedirán la imposición de sanciones por otra Administración.

   Se moderará la extensión de la sanción cuando ya se hubiese impuesto una previamente por otro órgano administrativo por alguna de las infracciones concurrentes, en cuyo caso, deberá tenerse en cuenta a efectos de graduar la que, en su caso, deba imponerse, pudiendo minorarla en la cuantía mínima prevista para la infracción, incluso en el grado inferior.

4. Cuando un municipio incurra en inactividad en el ejercicio de sus competencias sancionadoras propias, la Comunidad Autónoma podrá asumir, previo requerimiento a la Entidad Local, la competencia por sustitución, en los términos establecidos en la legislación básica de régimen local.

5. La instrucción de los procedimientos sancionadores corresponderá a funcionarios que ocupen puestos de trabajo en las unidades administrativas dedicadas al ejercicio de las funciones de inspección o equivalentes establecidas en virtud de los principios de autoorganización y autonomía local.

   La instrucción de los procedimientos sancionadores que se incoen desde la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo corresponderá al personal funcionario de los Cuerpos de Inspección y Subinspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda.

6. Cuando, en cualquier fase de los procedimientos que se instruyan como consecuencia de una infracción territorial o urbanística, los órganos competentes aprecien que hay indicios de la existencia de otra infracción administrativa para cuyo conocimiento no sean competentes, lo comunicarán al órgano que consideren competente.

7. Las competencias para el inicio, instrucción y resolución de los procedimientos para exigencia de responsabilidad sancionadora son las que resulten de la normativa aplicable a la correspondiente Administración, y se entiende sin perjuicio de las potestades de autoorganización y de asociación, las posibilidades de delegación, descentralización y desconcentración, y las competencias de las Diputaciones para la asistencia a los Municipios o las que se les transfieran o deleguen.

8. La competencia para imponer sanciones por la comisión de infracciones territoriales o urbanísticas no obsta a las sanciones que, por infracciones concurrentes, corresponda imponer a otras Administraciones y órganos de acuerdo con otras leyes sectoriales.

Artículo 429. *Destino de las multas.*

1. La ejecución de las resoluciones sancionadoras y el importe de las multas corresponderá a la Administración que hubiera resuelto el procedimiento sancionador.

2. Los importes en concepto de sanciones, una vez descontado el porcentaje para garantizar el coste de la actividad administrativa de inspección y disciplina territorial y urbanística, se integrarán en el patrimonio público de suelo de la Administración actuante. A estos efectos, se establece como porcentaje para garantizar el coste de la actividad administrativa de inspección y disciplina territorial y urbanística el quince por ciento de la sanción impuesta, o el que cada dos años determine la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo a la vista de los datos y antecedentes sobre la evolución del coste del servicio, destinándose a sufragar gastos directamente relacionados con la inspección territorial y urbanística de la Administración actuante.

Artículo 430. *Reducción de sanciones por reconocimiento de responsabilidad o cumplimiento de la resolución.*

1. Iniciado el procedimiento sancionador, cuando la sanción tenga carácter pecuniario, el pago voluntario en cualquier momento anterior a la resolución sancionadora implicará una reducción del veinte por

ciento en el importe de la sanción propuesta. Idéntica reducción procederá cuando el infractor reconozca su responsabilidad en cualquier momento anterior a la citada resolución. Estas reducciones son acumulables entre sí.

De conformidad con lo previsto en la legislación sobre procedimiento administrativo común, la efectividad de estas reducciones estará condicionada al desistimiento o renuncia de cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción. La posterior acción de impugnación implicará la pérdida de las referidas reducciones.

2. Cuando el procedimiento de protección de la legalidad territorial o urbanística y sancionador se dirijan contra la misma persona y esta reconociera su responsabilidad, podrá beneficiarse de una reducción adicional del cincuenta por ciento sobre la cuantía resultante de aplicar las reducciones previstas en el apartado 1 o, en su caso, sobre el importe de la sanción que hubiera sido propuesta o impuesta por la comisión de la infracción o a la devolución del cincuenta por ciento del importe correspondiente de la que ya hubieran satisfecho, si ejecuta voluntariamente la resolución del procedimiento de protección de la legalidad territorial o urbanística en la forma y plazos dispuestos por la Administración.

   La reducción de la sanción pecuniaria por la reposición voluntaria de la realidad física alterada no será eficaz hasta que el infractor cumpla plenamente la resolución que ordena el restablecimiento de la legalidad vulnerada o, en su caso, se comprometa a restaurar el orden infringido a su situación inicial en la forma y plazos dispuestos por la Administración y garantice este compromiso mediante aval del cien por cien del importe de las obras o actuaciones necesarias. La cancelación de garantía se acordará por la Administración cuando el obligado hubiera dado cumplimiento a las medidas que a tal fin se hayan ordenado en la resolución del procedimiento de restablecimiento de la realidad física alterada. El incumplimiento dará lugar a la ejecución de la garantía, sin perjuicio de las responsabilidades que en otro orden pudieran derivarse.

   En el supuesto de que la sanción impuesta hubiese sido abonada sin la aplicación de la reducción por reposición voluntaria, procederá la devolución del cincuenta por ciento del importe correspondiente de la que hubiera satisfecho, una vez que el infractor haya repuesto voluntariamente la realidad física alterada a su estado anterior.

   Cuando la reposición voluntaria no se hiciere en la forma y plazos señalados por la Administración, el porcentaje de reducción será del veinticinco por ciento, siempre y cuando no se hubiere iniciado por la Administración la ejecución subsidiaria.

3. Para la aplicación de la reducción de la sanción en los supuestos de reposición voluntaria de la realidad física alterada se comprobará el efectivo cumplimiento de las medidas que a tal fin se hayan ordenado en la resolución del procedimiento de restablecimiento de la realidad física alterada.

4. La reducción de las sanciones en supuestos de reposición voluntaria de la realidad física alterada, se circunscribirá a la correspondiente infracción por la actuación ilegal causante de la alteración de la realidad física que ha sido repuesta por la persona responsable de dicha alteración, no teniendo lugar la disminución por otras infracciones concurrentes tales como la obstrucción a la función inspectora o el incumplimiento de las medidas provisionales.

5. Si el hecho constitutivo de una infracción pudiera ser legalizado por no ser disconforme con la ordenación territorial y urbanística, la sanción que corresponda según el apartado segundo se reducirá en un setenta y cinco por ciento de su importe.

   Dicha reducción no será de aplicación en los supuestos en que se hubiera aplicado el principio de proporcionalidad respecto a los elementos con disconformidades no sustanciales con la ordenación aplicable.

6. En aquellos supuestos en que la persona obligada en el procedimiento de protección de la legalidad sea distinta de la que resulte infractora en el procedimiento sancionador por los mismos hechos, la persona infractora solo tendrá derecho a las reducciones previstas en la legislación de procedimiento administrativo general.

TÍTULO VIII

Medidas de adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares

CAPÍTULO I

Régimen de las edificaciones irregulares en situación de asimilado a fuera de ordenación

Artículo 431. *Situación de asimilado a fuera de ordenación.*

1. Las edificaciones irregulares que se encuentren terminadas, en cualquier clase de suelo y cualquiera que sea el uso al que se destinan, respecto de las cuales no resulte posible la adopción de medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística por haber transcurrido el plazo para su ejercicio, conforme a lo dispuesto en el artículo 153.1 de la Ley, se encuentran en situación de asimilado a fuera de ordenación.

2. A estos efectos, se considera edificación irregular toda construcción, obra, infraestructura o instalación realizada sin el título urbanístico habilitante preceptivo o que contando con el mismo se haya realizado contraviniendo sus condiciones. Para la consideración de obra terminada se estará a lo dispuesto en el artículo 378.2.

3. Podrán quedar en situación de asimilado a fuera de ordenación, en la medida que contravengan la legalidad territorial o urbanística, las edificaciones irregulares en los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha, conforme a lo establecido en el Reglamento.

   Sin perjuicio de las resoluciones judiciales que pudieran dictarse en ejecución de sentencias, también podrán quedar en esta situación las edificaciones ejecutadas con licencia o título habilitante declarados nulos una vez transcurrido el plazo, a contar desde la fecha de su terminación, para adoptar las medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística.

4. Las edificaciones irregulares no podrán acceder a los servicios básicos ni se podrá realizar en ellas obra alguna hasta que se dicte la resolución administrativa de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

   Se hará mención expresa a estas limitaciones en las resoluciones que, conforme a lo previsto en la legislación básica en materia de suelo, tengan por objeto hacer constar en el Registro de la Propiedad la concreta situación urbanística de las edificaciones irregulares terminadas cuando éstas no cuenten con la resolución de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

5. La instrucción y resolución del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación corresponde al Ayuntamiento que podrá desarrollar el mismo mediante ordenanza conforme a las especialidades que se regulan en el Reglamento.

6. Podrá reconocerse la situación de asimilado a fuera de ordenación en una parte de la edificación en las que se hayan realizado obras irregulares, siempre que constituya una unidad funcional y constructiva independiente y para las mismas se cumplan los requisitos del artículo siguiente.

Artículo 432. *Requisitos para el reconocimiento.*

El reconocimiento de una edificación irregular en situación de asimilado a fuera de ordenación implica la concurrencia de los siguientes requisitos:

a) Que ha transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística, conforme a lo previsto en el artículo 153.1 de la Ley.

b) Que reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina, conforme a lo dispuesto en la normativa municipal o, en su defecto, conforme a lo dispuesto en el artículo 434.

c) Que no se encuentra sobre suelos afectados por procesos naturales o actividades antrópicas que generen riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, salvo que previamente se hubieran adoptado las medidas exigidas por la Administración competente para evitar o minimizar dichos riesgos.

   En este último caso, las personas propietarias deberán suscribir una declaración responsable en la que manifiesten que conocen y asumen los riesgos existentes y las medidas que resulten aplicables como requisito para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.

Artículo 433. *Documentación técnica que acredita los requisitos.*

La solicitud de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación se acompañará de un documento elaborado por técnico competente que permita verificar el cumplimiento de los requisitos del artículo anterior en el que se incluirá lo siguiente:

a) Identificación de la edificación. Datos catastrales y registrales de la finca o, en su defecto, localización mediante cartografía oficial georreferenciada.

b) Régimen del suelo. Clase y categoría del suelo conforme al instrumento de ordenación vigente y, en su caso, conforme al que estuviera vigente en el momento en el que la edificación fue terminada.

c) Identificación de la existencia de riegos de origen natural o antrópico.

d) Características de la edificación. Superficie construida, número de plantas, tipología edificatoria, características constructivas básicas y uso al que se destina.

e) Fecha de terminación de la edificación. Acreditada mediante cualquiera de los documentos de prueba admitidos en derecho.

f) Certificado que acredite que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad requeridas para la habitabilidad o uso al que se destina conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente.

g) Declaración responsable por la que se manifieste que la edificación no se encuentra afectada por un procedimiento penal en curso o concluido con una resolución judicial que ordene su demolición.

Artículo 434. *Condiciones mínimas de seguridad y salubridad.*

1. En ausencia de normativa municipal, se entenderá que la edificación irregular terminada reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad cuando disponga de:

   a) Las condiciones de seguridad estructural necesarias sin que se pueda encontrar afectada por lesiones que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceras personas, o repercutan sobre los predios colindantes.

   b) Las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesarias para evitar la presencia de agua y humedades que puedan afectar a la salud de las personas.

   c) Un sistema de abastecimiento de agua y de suministro eléctrico que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina, debiendo ajustarse las instalaciones que conforman estos sistemas a lo establecido en la normativa de aplicación.

      Cuando el sistema de abastecimiento de agua sea autosuficiente, realizado mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, éstos deberán reunir las condiciones exigidas por la normativa de aplicación. En todo caso, deberá quedar garantizada la aptitud de las aguas para el consumo humano.

d) Un sistema de evacuación de aguas residuales que se encuentre en buen estado de funcionamiento, así como con un sistema de depuración que cuente con las garantías técnicas necesarias para evitar la contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales.

Cuando el sistema de saneamiento sea autosuficiente, deberá estar homologado y contar con los correspondientes contratos de mantenimiento.

2. Cuando la edificación se destine al uso residencial además deberá cumplir las siguientes exigencias:

a) La edificación deberá incluir como mínimo una estancia que realice las funciones de estar y descanso, un equipo de cocina y un cuarto de aseo independiente.

b) Las piezas habitables no pueden estar situadas en planta sótano y deberán disponer de iluminación y ventilación natural desde un espacio abierto exterior o patio de luces, excepto los cuartos de aseo y las dependencias auxiliares.

Artículo 435. *Inicio e instrucción del procedimiento.*

1. El procedimiento podrá iniciarse de oficio o a instancia de los interesados acompañando a la solicitud la documentación técnica establecida en el artículo 433.

2. Durante la instrucción del procedimiento se solicitará informe a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados por la resolución al objeto de que se pronuncien, entre otras circunstancias, sobre lo siguiente:

a) Afección a terrenos de dominio público y sus zonas de afección, así como régimen aplicable a la edificación irregular conforme a lo previsto en la legislación sectorial que los regula.

b) Instrucción de procedimientos sancionadores o de protección de la legalidad en materia de su competencia.

c) Existencia de riesgos naturales o antrópicos cuya concurrencia corresponda valorar.

3. Si la edificación pudiera afectar a terrenos de dominio público marítimo-terrestre o sus zonas de servidumbre se solicitará informe a la administración competente en materia de costas y cuando afecte a la ordenación territorial, conforme al artículo 158.1 de la Ley, a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio al objeto de que se pronuncie sobre la existencia de expedientes en materia de disciplina territorial.

4. Cuando se tenga constancia de la sustanciación de un procedimiento penal que afecte a la edificación, el Ayuntamiento dará traslado al órgano judicial del inicio del procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al fuera de ordenación y suspenderá el mismo hasta que recaiga resolución judicial firme o, en su caso, hasta que se produzca el archivo del procedimiento judicial. El procedimiento administrativo podrá continuar cuando sea autorizado por el órgano judicial, cuando la resolución judicial firme no ordene la demolición de la edificación o cuando ésta se haya ordenado y hubiera transcurrido el plazo legalmente establecido para su ejecución.

5. A la vista de la documentación técnica, de los informes emitidos y de los antecedentes que obren en el Ayuntamiento sobre la edificación irregular, los servicios técnicos y jurídicos emitirán informe sobre la idoneidad de la citada documentación, sobre el cumplimiento de los requisitos para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación y, en su caso, sobre las obras necesarias para cumplir con estos requisitos y sobre la ejecución de las mismas conforme al apartado siguiente.

6. Durante la instrucción del procedimiento podrá ordenarse a la persona propietaria de la edificación la ejecución de obras que permitan cumplir con los requisitos del artículo 434, estableciendo un plazo para presentar el proyecto técnico, cuando éste resulte preceptivo, y para la finalización de las obras. La ejecución de las obras deberá acreditarse por los interesados, antes de dictar la resolución del procedimiento, y podrán consistir en lo siguiente:

a) Obras necesarias para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de la edificación, así como aquellas otras que, por razones de interés general, resulten indispensables para mantener el ornato público y para reducir el impacto de la edificación sobre el paisaje del entorno.

b) Obras exigidas por las Administraciones competentes para minimizar o evitar los riegos naturales o antrópicos, conforme al contenido de los informes que consten en el expediente, cuando su ejecución corresponda a las propietarios de las edificaciones irregulares o sean asumidas por estos.

Artículo 436. *Resolución del procedimiento.*

1. La resolución de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación deberá indicar expresamente el régimen jurídico aplicable a este tipo de edificaciones, reflejando las condiciones a las que se sujetan las mismas y, en concreto:

   a) La identificación de la edificación y, en su caso, parte de la misma afectada por la resolución.

   b) El reconocimiento de haber transcurrido el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad territorial y urbanística.

   c) El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad exigidas para su habitabilidad o uso.

   d) Los servicios básicos que puedan prestarse por las compañías suministradoras y las condiciones del suministro, de acuerdo con lo recogido en el artículo 437.5.

   e) Indicación expresa de la sustanciación de procedimientos penales, así como de procedimientos sancionadores o de protección de la legalidad de naturaleza sectorial, que pudieran afectar a la edificación.

   f) Referencia expresa al régimen aplicable conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente.

2. Si la resolución fuera denegatoria se indicarán las causas que la motivan con advertencia expresa del régimen que resulte aplicable a la misma.

3. El plazo máximo para resolver será de seis meses. Transcurrido este plazo sin que haya recaído resolución expresa, se entenderá desestimada la solicitud por silencio administrativo. Si el procedimiento fue iniciado de oficio, se producirá la caducidad del mismo.

Artículo 437. *Efectos de la declaración de asimilado a fuera de ordenación.*

1. La declaración de asimilado a fuera de ordenación de una edificación irregular no supone su legalización, ni produce efectos sobre aquellos otros procedimientos administrativos o resoluciones judiciales a los que hubiera dado lugar la actuación realizada en contra del ordenamiento jurídico, y lo es sin perjuicio de la potestad jurisdiccional de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado .

2. En el caso de parcelaciones urbanísticas en cualquier clase de suelo, la declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación comprenderá la edificación y la parcela sobre la que se ubica, cuya superficie, en el supuesto de dos o más edificaciones en una misma parcela registral o, en su defecto, catastral, coincidirá con los linderos existentes, debiendo constar reflejados estos extremos en la declaración de asimilado a fuera de ordenación.

   Este régimen también será de aplicación a las parcelas sobre las que existan edificaciones irregulares para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 153.1 de la Ley, que se encuentren sobre parcelaciones con título habilitante declarado nulo, sin perjuicio de las resoluciones judiciales que, en su caso, se dicten en ejecución de sentencias.

   En suelo rústico, dicha declaración surtirá los efectos de la licencia urbanística exigida por el artículo 25.1.b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y quedará sujeta a la caducidad prevista para las licencias de segregación en la Ley y el presente Reglamento.

3. El reconocimiento de que la edificación reúne las condiciones mínimas de seguridad y salubridad, determina la aptitud física de la edificación para su utilización, pero no presupone el cumplimiento de los requisitos y condiciones que fueran exigidos para autorizar las actividades que en la misma se lleven o puedan llevar a cabo.

4. Una vez otorgado el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación podrán autorizarse, a través de la correspondientes licencias, las obras de conservación, las obras de reforma y las de adecuación de las edificaciones para las actividades que en las mismas se desarrollan, así como la implantación de otros usos y actividades que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística.

   No podrán autorizarse usos y obras que supongan un incremento de la ocupación o del volumen edificado o que conlleven nuevos incumplimientos de las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística. Podrán eximirse de estas condiciones a los proyectos que acrediten que no existe una solución alternativa para ejecutar elementos auxiliares de la edificación que resulten necesarios para garantizar las condiciones de seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad en cumplimiento de la normativa que resulte de aplicación a los usos y actividades que en la misma se desarrollan.

5. Cuando las edificaciones reconocidas en situación de asimilado a fuera de ordenación no cuenten con acceso a los servicios básicos de saneamiento, gas y abastecimiento de agua y electricidad prestados por compañías suministradoras, o cuando estos se hayan realizado sin las preceptivas autorizaciones, podrá autorizarse el acceso a ellos siempre que no se precisen más obras que las necesarias para la acometida a las redes de infraestructuras existentes. Las compañías acreditarán la viabilidad de la conexión en estos términos y exigirán la resolución por la que se reconoce la situación de asimilado a fuera de ordenación para la contratación de los servicios y garantizarán el cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación.

   Cuando no existan redes de infraestructuras conforme al párrafo anterior, el acceso a los servicios básicos se resolverá mediante instalaciones de carácter autónomo y ambientalmente sostenibles que deberán contar con la autorización sectorial que corresponda.

6. Los efectos de la resolución se entenderán sin perjuicio de lo que se acordare en el correspondiente instrumento de ordenación urbanística respecto del desarrollo, ordenación y destino de las edificaciones reconocidas en situación de asimilado a fuera de ordenación.

7. La declaración de asimilado a fuera de ordenación se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal en el folio registral de la finca objeto de dicha declaración en los términos establecidos en la legislación estatal con reflejo, en su caso, de la declaración responsable presentada por las personas propietarias en la que manifiestan el conocimiento y la asunción de los riesgos indicados en el artículo 432 letra c) del presente Reglamento.

CAPÍTULO II .

Adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares.

Artículo 438. *Plan Especial de adecuación ambiental y territorial.*

1. El Plan Especial de adecuación ambiental y territorial tienen por objeto identificar y delimitar una agrupación de edificaciones irregulares con la finalidad de establecer las medidas necesarias para su integración ambiental, territorial y paisajística y para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de la población. A estos efectos, podrán establecer infraestructuras comunes de servicios básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica.

2. Se considera agrupación a un conjunto homogéneo de edificaciones irregulares próximas entre si y que requiere de una actuación conjunta para definir y ejecutar las medidas señaladas en el párrafo anterior.

3. Los Planes Especiales podrán delimitar una agrupación de edificaciones irregulares sobre cualquier clase y categoría de suelo, salvo que en el mismo esté prevista una actuación de transformación urbanística y el instrumento que establece su ordenación detallada esté aprobado definitivamente.

3. La tramitación podrá realizarse en ausencia de instrumento de ordenación urbanística general o de falta de previsión del Plan Especial en el mismo y será preceptiva cuando así lo determinen los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en las agrupaciones de edificaciones irregulares que no se incorporen a la ordenación urbanística.

4. La delimitación de los ámbitos se motivará en los Planes Especiales atendiendo a criterios de cohesión territorial, densidad edificatoria, de situación jurídica de las edificaciones y de sostenibilidad económica de las actuaciones que en el mismo se prevean. Formarán parte del ámbito los terrenos estrictamente necesarios para la ejecución de las medidas de adecuación que se prevean.

5. La tramitación del Plan Especial podrá iniciarse de oficio o a instancias de los interesados que representen mas del cincuenta por ciento de los propietarios de las edificaciones irregulares incluidas en el ámbito acompañando a su solicitud un borrador del instrumento de ordenación urbanística.

Artículo 439. *Contenido del Plan Especial.*

1. El contenido documental del Plan Especial deberá incluir lo siguiente:

a) Identificación, caracterización y justificación del ámbito delimitado que incluirá los terrenos estrictamente necesarios para implantar las infraestructuras comunes para la prestación de los servicios básicos y adoptar las medidas que garanticen la mejora de la calidad ambiental y la integración territorial y paisajística del ámbito.

b) Clase y categoría del suelo así como el régimen de usos permitidos, conforme a las determinaciones del instrumento de ordenación territorial y urbanística vigente y, en su caso, conforme a la legislación sectorial que resulte de aplicación.

c) Identificación de las parcelas y las edificaciones existentes, con indicación de sus superficies, características básicas y situación jurídica.

d) Estructura de la propiedad del suelo y de las edificaciones.

e) Infraestructuras viarias y de servicios existentes, incluidas las conexiones exteriores, con indicación de sus características, su estado de conservación y funcionamiento.

f) Análisis de los riesgos a los que pueden estar sometidos los terrenos ocupados por la agrupación de edificaciones, y de los impactos, ambientales, territoriales y paisajísticos que ocasiona.

g) Limitaciones derivadas de las legislaciones sectoriales y la justificación de su cumplimiento.

h) Estudio paisajístico del ámbito con las medidas a adoptar para minimizar su impacto y garantizar su integración.

i) Estudio de viabilidad económica de la actuación que se proponen, que incluirá los costes, su distribución y asignación y el plazo de ejecución de las distintas obras y medidas propuestas. En caso de que algunas de las obras o medidas correspondan o se asuman por el Ayuntamiento, se valorará su impacto económico sobre la Hacienda Local.

j) Otros estudios y documentación requerida por la normativa ambiental y territorial aplicable.

Artículo 440. *Determinaciones del Plan Especial.*

El Plan Especial incluirá entre sus determinaciones:

1. Delimitación del ámbito.

2. Medidas correctoras para minimizar el impacto ambiental, territorial y paisajístico de la agrupación entre las que deberá contemplarse:

   a) Actuaciones sobre las infraestructuras de saneamiento que permitan garantizar las condiciones de salubridad de la población y reducir el impacto medioambietal. A estos efectos, se definirán los sistemas de evacuación y depuración de aguas residuales que eviten la contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales.

   b) Actuaciones para reducir los impactos de la agrupación sobre el paisaje o el patrimonio histórico, entre ellos los que:

      1.º Afecten a las condiciones de estabilidad o erosión de los terrenos o puedan provocar peligro de incendio.

      2.º Provoquen la contaminación de la tierra, el agua o el aire.

      3.º Alteren la contemplación del paisaje y de los elementos singulares del patrimonio histórico.

   c) Actuaciones que minimicen los riesgos que puedan sufrir las edificaciones y las personas, entre ellas:

      1.º En el caso de que la agrupación de edificaciones irregulares se encuentre en terreno forestal o contiguo a éste, se contemplarán las medidas que la legislación forestal establezca.

      2.º En caso de que la agrupación de edificaciones irregulares se encuentre ubicada en suelos con riesgo cierto de inundaciones u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia, se adoptarán las medidas que eviten la vulnerabilidad y garanticen la autoprotección.

      En los casos anteriores, las personas propietarias deberán suscribir una declaración responsable en la que expresen claramente que conocen y asumen los riesgos existentes y las medidas aplicables. Esta declaración responsable deberá incorporarse a la documentación del Plan Especial.

3. Medidas para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad.

   a) Actuaciones sobre las infraestructuras de agua y electricidad que permitan garantizar el suministro a las edificaciones existentes conforme al uso al que se destinan.

   b) Actuaciones sobre la red viaria para mejorar las condiciones de seguridad y accesibilidad.

4. Medidas para evitar el crecimiento de la agrupación de edificaciones irregulares y su colmatación por la edificación.

5. Determinaciones sobre el tipo máximo de obra autorizable en las edificaciones irregulares existentes, que no podrán superar las previstas en el artículo 437 del Reglamento y que podrán prever elementos auxiliares que no afecten negativamente a la adecuación ambiental y territorial de la agrupación.

6. Plazos y programación temporal para la ejecución de las distintas medidas y obras contempladas, de acuerdo con las fases o zonas que a tal efecto se establezcan en el Plan Especial. El Plan Especial podrá prever y establecer la independencia funcional de cada una de las infraestructuras de cara a su puesta en servicio.

Artículo 441. *Efectos de la aprobación del Plan Especial.*

La entrada en vigor del Plan Especial producirá los siguientes efectos:

1. Las parcelas existentes no ocupadas por edificaciones serán indivisibles, salvo las necesarias para la ejecución de las previsiones y medidas del Plan Especial. Las parcelas no edificadas que el Plan Especial no destine a infraestructuras de servicios comunes mantendrán el régimen que les corresponda, quedando exentas del pago de los costes de las actuaciones previstas en el Plan Especial, hasta su incorporación, si procede, a la ordenación urbanística.

2. En las edificaciones irregulares existentes, previo reconocimiento individual de la situación de asimilado a fuera de ordenación, cuando proceda, de acuerdo con lo establecido en el presente título, una vez

acreditada la ejecución de las medidas de adecuación ambiental y territorial previstas en el Plan Especial, y de acuerdo con las determinaciones y previsiones de dicho Plan Especial, se podrán autorizar las obras contempladas en el artículo 437.4, el acceso a los suministros básicos y la ejecución de elementos auxiliares que no afecten negativamente a la adecuación ambiental y territorial de la agrupación.

El reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación podrá realizase para el conjunto de las edificaciones que se incluyen en el ámbito del Plan Especial que cumplan con los requisitos del artículo 432. A estos efectos el plan especial podrá incluir un Anexo con la documentación técnica del artículo 433.

3. En las edificaciones irregulares existentes respecto a las que no hubiera transcurrido el plazo establecido para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad territorial y urbanística, se continuarán los procedimientos de disciplina iniciados.

4. El régimen previsto para las edificaciones incluidas en el ámbito del Plan Especial se establece con independencia de la situación jurídico administrativa en la que se encuentren, y a salvo del contenido de las sentencias judiciales que recaigan.

Artículo 442. *La ejecución del Plan Especial.*

1. La ejecución y conservación de las obras contempladas en el Plan Espacial corresponde a los propietarios de las edificaciones irregulares en proporción a la superficie que las mismas tengan materializada. A estos efectos, se constituirán en una entidad de adecuación ambiental y territorial, conforme a lo previsto en el artículo 250 .

2. La ejecución de las actuaciones contempladas en el Plan Especial se realizará a través de un proyecto de obras de adecuación ambiental y territorial conforme a lo previsto en el capítulo II del Título VI. El alcance y las características de las obras deberá acotarse conforme al carácter excepcional que las mismas tienen, sin que puedan exigirse por las compañías suministradoras más obras que las estrictamente necesarias par cumplir con la finalidad de las mismas.

CAPÍTULO III.

Incorporación de edificaciones irregulares a la ordenación urbanística.

Artículo 443. *Régimen general de incorporación a la ordenación urbanística de edificaciones irregulares.*

1. Los Ayuntamientos podrán incorporar a la ordenación urbanística las edificaciones irregulares que sean compatibles con su modelo territorial y urbanístico en los instrumentos de ordenación o en sus revisiones y modificaciones**.** A estos efectos, las edificaciones irregulares podrán incluirse en el ámbito de una actuación de transformación urbanística cuando deban quedar sujetas al régimen que para las mismas se establece en el título II de la Ley.

2. La incorporación de las edificaciones irregulares a la ordenación urbanística deberá fundamentarse en el interés general y se producirá sin perjuicio de aquellas responsabilidades en que pudieran haber incurrido sus titulares, de la instrucción de otros procedimientos administrativos o de las resoluciones judiciales que pudieran afectar a las mismas.

3. Para la efectiva incorporación a la ordenación urbanística, junto con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística correspondiente, será necesario el cumplimiento de los deberes y las cargas que en él se determinen, de conformidad con la legislación aplicable, y en la forma y plazos que establezca.

4. En las edificaciones irregulares que se incorporen a la ordenación urbanística que cuenten con una resolución administrativa firme acordando la reposición de la realidad física alterada, sin perjuicio de las

sanciones que correspondan, y siempre que no hubiera transcurrido el plazo legalmente previsto para su ejecución, podrá acordarse el cumplimiento por equivalencia de la resolución teniendo en cuenta para el cálculo de las indemnizaciones correspondientes el valor de las deberes y cargas establecidos en el instrumento de ordenación urbanística.

Artículo 444. *Incorporación de agrupaciones de edificaciones irregulares.*

1. Los instrumentos de ordenación urbanística identificarán las agrupaciones de edificaciones irregulares existentes en el término municipal, analizarán su compatibilidad con el modelo propuesto y la viabilidad de su incorporación. Cuando ello no proceda, se establecerán las determinaciones necesarias para su adecuación ambiental y territorial a través de un Plan Especial.
2. A efectos de considerar la compatibilidad de la agrupación de edificaciones irregulares con el modelo territorial y urbanístico adoptado por el instrumento de ordenación urbanística, se valorarán, entre otros, los siguientes aspectos:
   a) El grado de proximidad entre las edificaciones existentes que se medirá mediante su densidad edificatoria. La densidad edificatoria deberá ser suficiente para que resulte sostenible la implantación de infraestructuras, dotaciones y servicios propios del suelo urbano.
   b) La aptitud de la agrupación de edificaciones para dotarse de una estructura urbana, lo que puede venir justificado por sus características morfológicas, su capacidad de integración en la estructura urbanística existente y, en general, por la capacidad de generar actividades urbanas y, en consecuencia, la demanda de servicios y dotaciones comunes.
3. La incorporación de agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo rústico desvinculadas de los núcleos urbanos existentes será excepcional y el ámbito que se delimite no podrá incrementar la superficie ocupada.
4. No procederá la incorporación a la ordenación urbanística de las agrupaciones de edificaciones irregulares existentes en suelo rústico que se localicen en:
   a) Suelo rústico de especial protección por legislación específica, cuando su incorporación sea incompatible con el régimen de protección.
   b) Suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística, salvo que el instrumento correspondiente determine la compatibilidad de la agrupación con los valores preservados.
   c) Suelos preservados por la existencia acreditada de procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de generar riesgos, salvo que se hubieran adoptado o se pudieran imponer las medidas exigidas por la administración competente para evitar o minimizar dichos riesgos.
5. Las agrupaciones de edificaciones irregulares que se incorporen a la ordenación urbanística se incluirán en una actuación de transformación urbanística cuando resulte preceptivo conforme al régimen que para las mismas se establece en el Título II de la Ley, atendiendo a su situación inicial y a las determinaciones que se prevean para su transformación.
6. Los instrumento de ordenación urbanística podrán eximir a estos ámbitos, total o parcialmente, de la reserva de terrenos preceptiva para dotaciones y vivienda protegida, disponiendo su compensación por otras formas de cumplimiento del deber, cuando quede justificada la imposibilidad técnica de localizar las mismas en el ámbito y la suficiencia de las dotaciones existentes para atender la demanda que genera su incorporación.

Artículo 445. *La ejecución en los ámbitos de agrupaciones de edificaciones irregulares incorporadas a la ordenación.*

1. Los instrumentos de ordenación urbanística podrán establecer normas específicas de urbanización en las agrupaciones de edificaciones irregulares existentes en suelo rústico que se incorporen a la ordenación urbanística con respeto a las determinaciones previstas en la Ley.
2. El cumplimiento del deber de urbanizar en los ámbitos de agrupaciones de edificaciones que se incorporen a la ordenación urbanística podrá realizarse de forma progresiva, mediante la recepción total o parcial de la urbanización y la puesta en servicio de las infraestructuras. El proyecto de urbanización podrá establecer la independencia funcional de cada una de las infraestructuras para posibilitar su recepción parcial o puesta en servicio.

   Para establecer las fases de urbanización se tendrá en cuenta la estructura de la propiedad del suelo, la iniciativa para la ejecución de las obras, la coherencia con la ordenación urbanística y la efectividad de la puesta en servicio de las distintas infraestructuras.
3. Las personas propietarias deberán participar en el mantenimiento y conservación de la urbanización en la forma que se determine en los instrumentos de ordenación y ejecución.

TÍTULO IX

El hábitat troglodítico

CAPÍTULO I. **Disposiciones Generales**

Artículo 446. *Régimen general del hábitat troglodítico.*

1. En este título se regula el régimen urbanístico complementario de aplicación a los ámbitos de hábitat troglodítico, estableciendo reglas particulares que permiten reconocer este tipo de asentamientos tradicionales en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y establecer las actuaciones necesarias para su conservación y mejora.
2. En los ámbitos de hábitat troglodítico serán de aplicación las disposiciones de la Ley y del Reglamento con las particularidades que se establecen en este título.

Artículo 447. *Definiciones.*

A los efectos de este Reglamento se entiende por:

- Hábitat troglodítico: Forma de asentamiento tradicional caracterizado por la ocupación del subsuelo de un determinado ámbito geográfico mediante cuevas destinadas en su mayor parte a uso residencial. Forman parte del ámbito las cuevas y los elementos comunes de comunicación (vías, calles, caminos y veredas) y de evacuación de aguas pluviales por escorrentía con elementos naturales o artificiales.
- Cueva: Unidad constructiva desarrollada en el subsuelo que se obtiene excavando artificialmente el terreno o adaptando una cueva natural para su uso. Serán consideradas dentro de esta tipología constructiva las cuevas que cuenten con una edificación adosada al terreno natural con una superficie inferior al 50% de la superficie total (casas-cueva).
- Barrio de Cuevas: Zona de suelo urbano ocupado por un hábitat troglodítico.

Artículo 448. *Municipio troglodítico de Andalucía.*

Tendrá la consideración de municipio troglodítico aquel que reúnan alguna de las siguientes características:

a) Más de un 15% de las viviendas existentes en suelo urbano responden a la tipología de cueva.

b) Más de un 50% de la superficie del suelo urbano del municipio está ocupada por un ámbito de hábitat troglodítico.

c) El hábitat troglodítico constituye un elemento singular del municipio con valores patrimoniales o de relevancia turística cuyas características procede preservar.

Artículo 449. *Normas de aplicación directa a las cuevas.*

1. Las normas establecidas en este artículo serán de aplicación sin perjuicio de las dispuestas en artículo 6 de la Ley, cualquiera que sea la clase y usos del suelo donde se localicen las cuevas, tanto si existe instrumento de ordenación urbanística como en ausencia de éste.

   a) Queda prohibida la excavación de nuevas cuevas para su destino a usos residenciales.

   b) En los ámbitos de hábitat troglodítico delimitados por los instrumentos de ordenación urbanística podrá autorizarse, en las condiciones que éstos determinen, la construcción de nuevas cuevas para la implantación de usos que contribuyan a mejorar el nivel de dotaciones y servicios del ámbito.

   c) En las cuevas existentes de uso residencial solo podrán realizarse obras de rehabilitación y conservación que tengan por objeto mejorar sus condiciones de seguridad y habitabilidad, así como aquellas otras que sean necesarias para mejorar el medio urbano y natural en el que están construidas .

   d) Excepcionalmente, podrán autorizarse las obras de ampliación en las cuevas existentes que se realicen con el objeto previsto en el apartado anterior. Cuando la ampliación se prevea en la zona exterior de la cueva la edificación resultante tendrá una planta de altura y no podrá superar el cincuenta por ciento de la superficie de la cueva ni un tercio de la longitud de su fachada.

CAPÍTULO II. **Régimen del suelo**

Artículo 450. *Clasificación del suelo.*

1. Los ámbitos de hábitat troglodítico serán delimitados por los instrumentos de ordenación urbanística clasificando los mismos como suelo urbano o suelo rústico conforme a lo dispuesto en la Ley.

2. Tendrán la consideración de suelo urbano los barrios de cuevas que cuenten con acceso rodado por vía urbana, con infraestructuras de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, y con un sistema de evacuación de aguas pluviales por escorrentía.

3. Tendrán la condición de solar, las parcelas de suelo urbano existentes en los barrios de cuevas que cumplan con las condiciones que para ello se establecen en la Ley y cuya topografía permite la edificación, en las condiciones establecidas por la ordenación urbanística, sin necesidad de ejecutar movimientos de tierras que alteren la geomorfología del terreno.

Artículo 451. *Régimen urbanístico de la propiedad del suelo de las cuevas.*

1. Las facultades de la propiedad del suelo alcanzan al vuelo y al subsuelo hasta donde determinen los instrumentos de ordenación. Esta facultad quedará limitada en aquellos suelos en los que se superponen varias cuevas, viarios u otros elementos de dominio público.

2. Las cuevas existentes que hayan sido reconocidas en los instrumentos de ordenación urbanística podrán acceder al registro de la propiedad en los términos establecidos por la legislación hipotecaria con las limitaciones que se deriven de lo señalado en el apartado anterior.

3. Forman parte del contenido urbanístico de la propiedad del suelo, los siguientes deberes:

a) Conservar y mantener el suelo donde se encuentra excavada la cueva, la zona de cobertura de las mismas, y, en su caso, la masa vegetal, así como cuantos valores que en él concurran, en las condiciones requeridas por la ordenación territorial y urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.

b) Conservar las condiciones geológicas y la geomorfología de los terrenos ocupados por cuevas, no alterando la topografía existente ni los valores naturales y paisajísticos del hábitat troglodítico.

c) Destinar las cuevas y terrenos existentes en los ámbitos de hábitat troglodítico al uso previsto por la ordenación territorial y urbanística y cumplir con el deber legal de conservación en los términos establecidos en este Reglamento.

CAPÍTULO III.

La ordenación y ejecución urbanística del hábitat troglodítico.

Artículo 452. *Directrices para la ordenación urbanística.*

1. Los instrumentos de ordenación urbanística identificarán los ámbitos del hábitat troglodítico y, cuando proceda preservar sus características, establecerán las determinaciones precisas para su protección, conservación y mejora.
2. La ordenación deberá preservar las características geológicas de los terrenos, la geomorfología y el relieve, integrar los espacios libres y la red de caminos y veredas y poner en valor el patrimonio natural, cultural, histórico y paisajístico de los ámbitos delimitados.
3. La intervención en el mismo se basará en la definición de las actuaciones urbanísticas necesarias para obtener dotaciones y para mejorar la urbanización, las infraestructuras y las condiciones de accesibilidad universal.
4. Las actuaciones edificatorias que se prevean se orientarán a la rehabilitación de las cuevas y al fomento de la eliminación de la infravivienda.

Artículo 453. *Instrumentos para la ordenación urbanística.*

1. El Plan General de Ordenación Municipal y, en su caso, el Plan Básico de Ordenación Municipal identificarán los ámbitos del hábitat troglodítico estableciendo las directrices para su ordenación conforme a la clase de suelo en la que se localicen.
2. Las actuaciones en los ámbitos delimitados sobre suelo rústico se establecerán a través de un Plan Especial de adecuación ambiental y territorial, conforme a lo previsto en el Título VIII del reglamento, y tendrán por objeto establecer las medidas necesarias para su integración ambiental, territorial y para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad de la población.
3. En el suelo urbano de los municipios troglodíticos referidos en los apartado a y b del artículo 448, la ordenación detallada de los barrios de cuevas corresponderá al Plan de Ordenación Municipal. En el resto de municipios la ordenación del ámbito podrá remitirse a un Plan Especial.
4. El Plan Especial para la ordenación de los barrios de cuevas podrá tramitarse en ausencia de instrumento de ordenación urbanística general o de falta de previsión en el mismo.

Artículo 454. *Determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano.*

1. La ordenación detallada de estos ámbitos deberá contemplar las siguientes determinaciones complementarias.

a) Delimitación los terrenos que deban formar parte del dominio público, integrado los mismos en la red de espacios libres, comunicaciones e infraestructuras del municipio.

b) Definición de los elementos que garantizan la evacuación de aguas pluviales por escorrentía.

c) Normas de urbanización específicas adaptadas a características del ámbito.

d) Normas de edificación orientadas a la conservación y rehabilitación de las cuevas.

e) Normas para la preservación del ambiente urbano sobre fachadas, chimeneas, antenas, cercados, mobiliario, iluminación…

2. Las determinaciones de ordenación detallada se complementarán con un Catálogo que podrá tramitarse conjuntamente con el Plan Especial y contendrá las siguientes determinaciones.

a) Elementos que deban ser objeto de protección.

b) Inventario de cuevas existentes con el siguiente contenido:

- La identificación y descripción de las cuevas existentes, usos a los que se destinan y estado de conservación.
- Servicios urbanísticos de los que dispone.
- Régimen de la propiedad.
- Localización espacial de la cueva y cartografía de detalle.

Artículo 455. *La ejecución urbanística en suelo urbano.*

1. La ejecución de las actuaciones urbanísticas en los barrios de cuevas se realizará de forma asistemática cuando se requiera de actividad de gestión con carácter previo a la ejecución de la obras conforme a lo previsto en este reglamento. En caso contrario, podrán establecerse contribuciones especiales, de acuerdo con la legislación reguladora de las Haciendas Locales.

2. Para los proyectos de urbanización se establece como contenido complementario la definición de las obras necesarias para la consolidación de los terrenos cuando resulte necesario para garantizar las condiciones de seguridad.

3. Hasta la aprobación de los instrumentos que establezcan la ordenación detallada en los Barrios de Cuevas estarán sujetas a licencia urbanística todo tipo de obras que afecten a las cuevas, salvo las dispuestas en una orden de ejecución. Una vez aprobados los mismos será de aplicación el régimen general de intervención administrativa que se establece en la Ley.

Artículo 456. *El deber de conservación de las cuevas.*

1. El deber de conservación y rehabilitación de la cuevas incluye el mantenimiento y conservación de la capa exterior del terreno donde se encuentra excavada, aunque ésta forme parte de los espacios libres del Barrio de Cuevas, y el mantenimiento de los canales naturales de evacuación de aguas pluviales.

2. Los Ayuntamientos podrán enajenar, previa desafectación, los terrenos de dominio público que resulten indispensables para permitir el cumplimiento de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y accesibilidad en las cuevas existentes.

3. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de las cuevas en los supuestos previstos en la Ley. Cuando no sea posible su rehabilitación la resolución finalizadora del procedimiento ordenará el relleno de la misma y las obras necesarias para garantizar las condiciones de seguridad en los predios colindantes.

CAPÍTULO IV.

Régimen de las cuevas irregulares

Artículo 457. *Régimen complementario de las cuevas irregulares.*

1. Será de aplicación a las cuevas existentes terminadas el régimen previsto para las edificaciones en la disposición transitoria quinta de la Ley y, en su caso, el régimen de las edificaciones irregulares en situación de asimilado a fuera de ordenación.

2. A los efectos del procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación y en ausencia de ordenanza municipal que determine las condiciones de seguridad y salud exigibles a las cuevas, se establecen las siguientes condiciones mínimas:

a) Condiciones de las infraestructuras y servicios:

a.1. Toda cueva ha de contar, como mínimo, con abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica, y un sistema para la evacuación de las aguas residuales y pluviales.

a.2. El sistema de abastecimiento de agua y de electricidad posibilitará las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destine la cueva, debiendo ajustarse las instalaciones que conforman estos sistemas a lo establecido en la normativa de aplicación.

a.3. Cuando el sistema de abastecimiento de agua sea autosuficiente, realizado mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, éstos deberán reunir las condiciones exigidas por la normativa de aplicación.

a.4. El sistema de evacuación de aguas residuales se encontrará en buen estado de funcionamiento, conectado, en caso de existir y ser viable, con red de saneamiento.

a.5. Cuando el sistema de saneamiento sea autosuficiente, deberá estar homologado y contar con los correspondientes contratos de mantenimiento, y contará con las garantías técnicas necesarias para evitar la contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales.

a.6. La instalaciones de gas deberán contar con las condiciones de ventilación y evacuación de humos exigidas por la normativa de aplicación.

b) Condiciones de accesibilidad:

b1. La cueva dispondrá de acceso rodado hasta el entorno de la misma, apto para su uso por los servicios de emergencias en condiciones climatológicas normales, y deberá disponer de acceso peatonal desde la vía pública.

c) Composición y superficies:

c.1. Las cuevas destinadas a vivienda deberán contar con una superficie mínima de 30 m² e incluirán, como mínimo, una estancia que realice las funciones de estar, cocina y descanso y con un cuarto de aseo independiente.

c.2. Cualquier circulación interior en las cuevas destinadas a vivienda tendrá al menos 80 cm. de ancho, admitiéndose estrechamientos puntuales de hasta 70 cm. debido a las características del terreno donde se encuentra excavada la cueva.

d) Estanqueidad aislamiento:

d.1. Estará garantizada la correcta evacuación de las aguas pluviales de la zona superior del terreno donde se encuentra excavada la cueva, evitando de este modo la aparición de patologías provocadas por el incremento de humedad del terreno.

d.2. Las zonas superiores del terreno donde se encuentra excavada la cueva no estarán cubiertas con elementos impermeables que imposibiliten la correcta ventilación y transpiración del terreno.

d.3. La fachada de la cueva estará protegida contra la humedad exterior.

d.4. Los paramentos interiores de la cueva expuestos a salpicaduras estarán protegidos.

d.5. La fachada de la cueva alcanzará al menos un 50 % de los niveles de aislamiento térmico y acústico exigidos en la normativa básica vigente.

d.6. Todos los paramentos exteriores no naturales estarán revestidos.

e) Seguridad estructural e integridad del terreno:

e.1. La cueva y sus construcciones anejas tendrán un grado de solidez tal que quede garantizada su propia estabilidad y la seguridad de las personas en circunstancias normales de uso.

e.2. El terreno donde se encuentra excavada la cueva reunirá las condiciones necesarias para garantizar la integridad de las bóvedas y paredes de las galerías excavadas, garantizando su seguridad estructural, sin que existan lesiones que puedan afectar la estabilidad del terreno, pongan en peligro a sus ocupantes, o puedan causar daños a calles situadas sobre la cueva o a otras cuevas próximas.

f) Iluminación y Ventilación:

f.1. Los huecos abiertos al exterior han de sumar el equivalente de, al menos, un 3 % de la superficie interior de la cueva.

f.2. Las dependencias que dispongan de huecos abiertos al exterior y las habitaciones contiguas, sumarán, al menos, un 50 % del total de la superficie de la cueva.

f.3. Las dependencias destinadas a estar y cocina dispondrán de huecos abiertos al exterior para su iluminación o serán contiguas a habitaciones que dispongan de ellos.

f.4. Solo en casos justificados por imposibilidad material debida a la forma de la cueva, se permitirá que los dormitorios se ubiquen en dependencias interiores, siempre que no sean contiguos a dependencias destinadas a cocina o cuarto de baño.

f.5. Existirá como mínimo una chimenea que, además de utilizarse para la de evacuación humos procedentes del uso de su hogar, actúe como conducto para ventilación de la cueva.

f.6. La cocina y los cuartos de aseo dispondrán de sistemas de extracción de aire natural, forzada o mecánica.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición adicional primera. *Coeficiente aplicable para el cálculo de los habitantes por vivienda.*

Se establece el coeficiente de dos con cuatro (2,4) habitantes por vivienda, para el cálculo de la población derivada de las viviendas previstas en los instrumentos de ordenación urbanística.

Dicho coeficiente podrá ser revisado mediante orden de la Consejería en materia de ordenación del territorio y urbanismo, en función de la evolución prevista del número de miembros que componen los hogares y las familias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Disposición adicional segunda. *Registro de las entidades urbanísticas certificadoras de Andalucía.*

1. A efecto de lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley, se crea el Registro de Entidades Urbanísticas Certificadoras de Andalucía (en adelante, REUCA).
2. El REUCA tiene naturaleza administrativa y carácter público. En dicho registro se inscribirán las habilitaciones que se concedan a las entidades urbanísticas certificadoras que operen en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como el régimen de modificación, suspensión y cancelación

de acuerdo con el régimen dispuesto en esta disposición adicional. Los datos del REUCA estarán sujetos a la normativa sobre protección de datos de carácter personal.

El REUCA estará adscrito a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, a la que corresponde la gestión del mismo.

3. Para que las entidades urbanísticas certificadoras puedan acceder a la inscripción en el REUCA los interesados deben cumplir los siguientes requisitos:

a) Estar acreditada como entidad de inspección tipo A conforme a la norma UNE-EN ISO/IEC 17020 para las actividades de evaluación, o norma que la sustituya. Para ello tendrán que obtener la acreditación de la Entidad Nacional de Acreditación (ENAC), organismo nacional de acreditación designado en virtud del Real decreto 1715/2010, de 17 de diciembre, por el cual se designa a la Entidad Nacional de Acreditación (ENAC) como organismo nacional de acreditación de acuerdo con lo establecido en el Reglamento (CE) núm. 765/2008, del Parlamento Europeo y el Consejo, de 9 de julio de 2008, por el cual se establecen los requisitos de acreditación y vigilancia del mercado relativos a la comercialización de los productos y por el cual se deroga el Reglamento (CEE) núm. 339/1993.

b) El personal técnico directamente responsable de las actuaciones de verificación, acreditación, control y comprobación ha de tener la titulación académica y profesional habilitante, prevista en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. El personal técnico deberá acreditar una experiencia profesional de al menos cinco años en la materia de urbanismo y edificación y en algunas de las actividades relacionadas con las siguientes áreas de actuación: ordenación del territorio, evaluación ambiental de actividades, prevención de riesgos laborales, patrimonio histórico-artístico y protección arquitectónica, sanidad y/o salud pública.

c) Tener constituido un seguro que cubra las responsabilidades civiles, por importe no inferior a 1.800.000 euros, que puedan derivarse de su actuación, de acuerdo a la legislación vigente. El seguro que se constituya tendrá por objeto la actividad desarrollada por la entidad certificadora y de su personal técnico en el ámbito de actuación que derive de las funciones de certificación, verificación, inspección y control de las actuaciones urbanísticas previstas en este reglamento.

4. Para solicitar la inscripción en el REUCA la entidad deberá presentar la solicitud de inscripción por vía telemática, suscrita por la persona que tenga la representación legal de la entidad, en la cual manifieste el cumplimiento de los requisitos y obligaciones exigidos en este Reglamento. La documentación que deberá presentarse junto a la solicitud será la siguiente:

1º. Escritura de constitución y estatutos, o documento de creación de la entidad, debidamente inscrito en el registro público correspondiente.

2º. Documentos acreditativos de la representación de la persona firmante de la declaración cuando se trate de personas jurídicas.

3º. Certificado expedido por la ENAC justificativo de la acreditación de la entidad para el ejercicio de las funciones reguladas en este Reglamento.

4º. Justificante de haber constituido un seguro de responsabilidad civil en los términos dispuesto en esta disposición adicional.

Realizada la presentación telemática de la solicitud con la documentación descrita en este artículo, y transcurrido el plazo de diez días, se producirá la inscripción de forma automática de la entidad urbanística certificadora en el REUCA. En caso de que la declaración responsable no reuniera los requisitos necesarios, o no estuviera acompañada de los documentos preceptivos, se requerirá su subsanación por un plazo de diez días. Aportada la documentación requerida, y transcurridos diez días sin que se formule nuevo requerimiento de subsanación, se producirá la inscripción de la entidad en el REUCA. En caso de que el requerimiento anterior no fuera debidamente atendido, se declarará el desistimiento, previa resolución motivada.

5. La inscripción en el Registro tendrá efectos de carácter constitutivo y habilitará a la entidad para efectuar las funciones referidas en el artículo 13 de este Reglamento. Asimismo la inscripción tendrá vigencia indefinida, pudiendo ser suspendida o cancelada en los casos previstos en este Reglamento.

6. Realizada la inscripción el REUCA contendrá y publicará los datos derivados de la declaración responsable y de la documentación que se adjunta:

   a) Denominación, domicilio social y código de identificación fiscal de la Entidad Urbanística Certificadora y número de inscripción en el registro.

   b) Número identificativo de la acreditación expedida por la ENAC.

   c) Persona que ostente el cargo de responsabilidad en el ámbito técnico de la Entidad Urbanística Certificadora y persona de contacto.

   d) Dirección de correo electrónico y teléfono de contacto de la entidad inscrita.

Con la solicitud de inscripción la persona interesada otorga el consentimiento para que los datos indicados en el apartado primero puedan ser publicados y comunicados a terceros con la finalidad prevista por el registro.

7. Las Entidades Urbanísticas Certificadoras están obligadas a mantener y acreditar en todo momento los requisitos establecidos en este Reglamento para su inscripción. Cualquier variación en los datos inscritos tendrá que ser comunicada al órgano gestor del REUCA para su actualización. Las variaciones o modificaciones que, en todo caso, deben ser comunicadas son las siguientes:

   a) La suspensión temporal o retirada de la acreditación.

   b) Las modificaciones del personal técnico adscrito al servicio.

   c) Los cambios de titularidad de la Entidad, así como cualquier cambio en sus órganos de dirección o en sus representantes legales.

   d) La extinción de la personalidad jurídica o pérdida de la capacidad de obrar.

   e) Modificación de alguno de los datos que constan inscritos en el REUCA.

8. La suspensión de la inscripción podrá acordarse por alguna de las causas siguientes:

   a) Por solicitud de la entidad.

   b) Suspensión temporal de la acreditación por la ENAC.

   c) Cuando concurra alguna de las causas previstas en el apartado 9.d) de esta disposición, antes o durante la tramitación del procedimiento previsto en el apartado 10, hasta que la resolución de este sea firme.

9. La cancelación de la inscripción podrá acordarse por alguna de las causas siguientes:

   a) Solicitud de la entidad.

   b) Extinción de la personalidad jurídica o pérdida de la capacidad de obrar.

   c) Retirada de la acreditación por la ENAC.

   d) Resolución motivada de la Consejería competente en materia de urbanismo, cuando concurra alguna de las causas siguientes:

      1.º Incumplimiento reiterado de las obligaciones derivadas del desarrollo de las funciones para las cuales está acreditada y de las obligaciones previstas en este Reglamento.

      2.º Falsedad o inexactitud constatadas en los datos suministrados o en los certificados o informes emitidos.

      3.º Desaparición de la capacitación técnica o de los medios personales técnicos de la Entidad Urbanística Certificadora que le impida efectuar sus funciones.

4.º Desaparición sobrevenida de los requisitos necesarios para inscribirse.

5.º Ejercicio de sus actividades estando la acreditación suspendida temporalmente.

10. La ENAC comunicará al REUCA la suspensión temporal de la acreditación o su retirada. El REUCA procederá a la anotación de la suspensión o de la cancelación de la inscripción en el REUCA, cuando tenga conocimiento de alguna de las causas de suspensión. La anotación de la suspensión o de la cancelación de la inscripción por alguna de las causas descritas en este Reglamento requerirá resolución motivada de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, u órgano que ésta designe, que se adoptará en la instrucción del procedimiento correspondiente, el cual podrá iniciarse de oficio o a instancia de un Ayuntamiento o de una persona interesada, previa audiencia de la Entidad Urbanística Certificadora. Todo ello sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera haber incurrido la entidad colaboradora y de las sanciones que puedan imponer los Ayuntamientos. La suspensión de la inscripción y la cancelación de la inscripción será comunicada al Ayuntamiento correspondiente para su conocimiento. En los casos de extinción de la inscripción, la Entidad Urbanística Certificadora deberá entregar toda la documentación relativa a sus actuaciones al órgano competente del Ayuntamiento. La suspensión o cancelación de la inscripción en el REUCA por cualquiera de las causas previstas en el Reglamento no dará derecho a indemnización alguna.

11. Los Colegios Profesionales podrán constituirse en entidades públicas certificadoras mediante su inscripción en el REUCA para lo que deberá cumplir los requisitos y obligaciones contenidos en el presente Reglamento. La inscripción en el REUCA implicará el deber a someterse al régimen de obligaciones, auditorías, e incompatibilidades establecidas en esta disposición adicional. La inscripción de los Colegios profesionales en el Registro de Entidades Urbanísticas Certificadoras de Andalucía se efectuará en una sección independiente, identificando al personal adscrito al mismo, el cual ejercerá en exclusiva las funciones de verificación, inspección y control de las actuaciones urbanísticas previstas en este reglamento.

Disposición adicional tercera. *Referencias del personal inspector en la Inspección Autonómica.*

Las referencias que en el texto de este Reglamento hacen mención a la inspección y al personal inspector deben entenderse hechas, en el caso de la Inspección Autonómica, al personal funcionario de los Cuerpos de Inspección y Subinspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, en los términos dispuestos en la Ley y en su Reglamento de Organización y Funciones.

Disposición transitoria primera. *Creación y entrada en funcionamiento de los registros municipales de entidades urbanísticas colaboradoras*.

1. La creación y entrada en funcionamiento del correspondiente registro municipal de entidades urbanísticas colaboradoras, deberá producirse a los seis meses de la entrada en vigor del presente reglamento.
2. En tanto no se produzca la efectiva puesta en funcionamiento del mencionado registro, las correspondientes asientos registrales que procedan se harán en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras autonómico de cada Delegación Territorial, que quedará extinto una vez transcurrido el plazo de seis meses de la entrada en vigor del presente Decreto.
3. Tras la creación del registro municipal de entidades urbanísticas colaboradoras, las entidades colaboradoras inscritas en el Registro administrativo autonómico se incorporarán de forma automática al registro municipal a través de la aplicación informática que se habilite al efecto.

Disposición transitoria segunda. *Plazo para realización del informe de inspección técnica de construcciones y edificaciones.*

1. La obligación de realizar la primera inspección técnica de las construcciones y edificaciones, conforme a lo previsto en el artículo 344.3, deberá hacerse efectiva en el plazo máximo de cuatro años desde la entrada en vigor del reglamento, salvo que las ordenanzas municipales establezcan un plazo inferior.
2. Si los edificios contasen con una inspección técnica vigente a la entrada en vigor de este Reglamento, realizada de conformidad con su normativa aplicable en ese momento, sólo se exigirá el informe de inspección técnica cuando corresponda su primera revisión de acuerdo con aquella normativa, siempre que la misma no supere el plazo de diez años.

Disposición transitoria tercera. *Procedimientos en tramitación en materia de disciplina territorial o urbanística y sobre la actividad de edificación .*

Los procedimientos en materia de disciplina territorial o urbanística y sobre la actividad de edificación iniciados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto, se tramitarán y resolverán en cuanto a sus normas formales por lo establecido en la normativa vigente al iniciarse los mismos.

Disposición transitoria cuarta. *Actuaciones de transformación urbanística en ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable de instrumentos de planeamiento general vigentes a la entrada en vigor de la Ley.*

1. Para los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado previstos en los instrumentos de planeamiento general vigente que no cuenten con la ordenación pormenorizada aprobada definitivamente, no será necesaria la tramitación y aprobación de una propuesta para delimitar su ámbito y, conforme a la disposición transitoria primera de la Ley, tendrán el régimen de la actuación de transformación urbanística correspondiente. El instrumento de ordenación urbanística detallada se ajustará a las siguientes reglas:

   1º Se seguirá el procedimiento de aprobación, régimen de competencias y requisitos de documentación regulados en este Reglamento para el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada.

   2º Las determinaciones de la ordenación detallada se desarrollarán en el marco de las determinaciones de la ordenación estructural y de la ordenación pormenorizada preceptiva que se establezcan para el ámbito en el instrumento de planeamiento general y, cuando resulte compatible con éstas, conforme a los criterios para la ordenación urbanística que se establecen en el artículo 61 de la Ley y 75 del reglamento.

   3º La reserva de suelo para dotaciones será la establecida en el instrumento de planeamiento general y para el caso que la misma no hubiera sido establecida la que resulte de aplicar los criterios establecidos en el artículo 76 del Reglamento. A estos efectos la remisión a los estándares previstos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, o en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, se entenderán en todo caso referidos a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y a este Reglamento.

2. Conforme a la disposición adicional tercera de la Ley, los ámbitos de suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado que hubieran iniciado el procedimiento de aprobación del instrumento de planeamiento de desarrollo en el momento de su entrada en vigor, podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento, contenidos, disposiciones y régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma.
3. Los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado de los instrumentos de planeamiento general vigente requerirán, conforme a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley , de la aprobación de las correspondientes propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística, debiendo respetar las condiciones para proceder a su sectorización que hubiera establecido el planeamiento general vigente, considerándose justificada su incorporación como actuación de transformación urbanística si se

acredita su cumplimiento. La delimitación y ordenación detallada de la actuación de transformación se llevará a cabo a través de un Plan Parcial de Ordenación conforme a las siguientes reglas:

1º Sus determinaciones habrán de respetar los usos incompatibles, las condiciones que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, y los criterios de disposición de los sistemas generales que hubiera establecido el instrumento de planeamiento general vigente.

2º Deberá ajustarse a los contenidos, disposiciones, procedimientos y régimen de competencias de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y en este Reglamento y, entre otras, las siguientes:

i) Sus determinaciones y contenido habrán de respetar los criterios para la ordenación urbanística establecidos en el artículo 61 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y el artículo 75 de este Reglamento.

ii) Las reservas y estándares dotacionales a efectuar en los ámbitos de estas actuaciones de transformación urbanística serán los que resulten de aplicar los criterios establecidos en el artículo 76 de este Reglamento.

4. Conforme a la disposición adicional tercera de la Ley, los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado que hubieran iniciado el procedimiento de aprobación del plan de sectorización en el momento de entrada en vigor de dicha Ley, podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento, contenidos, disposiciones y régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. Estos ámbitos tendrán el régimen de las actuaciones de transformación urbanística una vez aprobado el correspondiente plan de sectorización y requerirán de la aprobación de un Plan Parcial de Ordenación, conforme a lo establecido en el apartado 1, cuando aquél no contenga las determinaciones de la ordenación detallada.

5. Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general en los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable se ajustarán, conforme a lo previsto en el apartado 3 de la disposición transitoria segunda, a las disposiciones establecidas en la ley y en el reglamento para las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística.

Disposición transitoria quinta. *Modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigente a la entrada en vigor de la Ley en suelo urbano.*

1. Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento vigentes que comporten actuaciones de mejora urbana o de reforma interior, conforme a lo establecido en los artículos 27 y 29 de la Ley, requerirán la tramitación del instrumento de ordenación urbanística detallada correspondiente y se ajustarán a las siguientes reglas:

1º Requerirán la previa aprobación de la propuesta de delimitación de la actuación de transformación conforme a lo previsto en el artículo 25 de dicha Ley.

2º Deberán ajustarse a las disposiciones de la Ley y del Reglamento y, entre otras, las siguientes:

i) Sus determinaciones y contenido habrán de respetar los criterios para la ordenación urbanística establecidos en el artículo 61 de la Ley y el artículo 75 de este Reglamento.

ii) Las reservas y estándares dotacionales correspondientes serán los que resulten de aplicar los criterios establecidos en el artículo 76 de este Reglamento.

2. Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento vigentes en suelo urbano que no comporten actuaciones de transformación urbanística, deberán ajustarse a las disposiciones establecidas en la ley y en el reglamento para las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística.

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 el presente reglamento.
2. Quedan derogadas expresamente las siguientes normas:
   a) Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
   b) Orden de 29 de septiembre de 2008, por la que se regula el coeficiente aplicable para el cálculo de crecimiento poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Disposición final. *Entrada en vigor.*

El presente Reglamento entrará en vigor a los veinte días siguientes de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

SISTEMA EDUCATIVO inmoley.com DE FORMACIÓN CONTINUA PARA PROFESIONALES INMOBILIARIOS. ©

CURSO/GUÍA PRÁCTICA
URBANISMO
DE
ANDALUCÍA

Índice

¿QUÉ APRENDERÁ? *22*

PARTE PRIMERA *23*

Introducción a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) **23**

Capítulo 1. Principios de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) *23*

1. Una única ley para el urbanismo andaluz. **23**

a. La LISTA incluye, urbanismo, ordenación del litoral y la ordenación urbanística en Andalucía 23

b. Derogaciones de leyes de urbanismo y de ordenación territorial. 24

c. Disposición transitoria séptima Normativa aplicable con carácter supletorio 24

2. Primera ley que rompe con la rigidez del planeamiento urbanístico tradicional del urbanismo español. **25**

a. El sistema tradicional español de planeamiento y gestión establecido en el Real Decreto 1346/1976 .. 25

b. Desarrollo sostenible de los municipios 26

c. Agilización del proceso de tramitación 28

3. Desarrollo reglamentario de la LISTA **30**

PARTE SEGUNDA *31*

Tipología del suelo **31**

Capítulo 2. Tipología del suelo. *31*

1. Simplificación del suelo en dos categorías. **31**

2. Suelo urbano **32**

a. Concepto de suelo urbano andaluz. 32

b. Derechos y deberes de la propiedad del suelo urbano 32

c. El solar en suelo urbano. 33

d. Actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano 33

e. Actuaciones de reforma interior 34

3. Suelo rústico **36**

a. Concepto de suelo rústico andaluz. 36

Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial. 36

Suelo rústico preservado por la naturaleza 36

Suelo rústico preservado por el urbanismo 36

Suelo rústico común 36

b. Hábitat rural diseminado. 37

c. Derechos y deberes de la propiedad del suelo rústico 37

d. Excepciones a asentamientos y parcelaciones. 38

e. Viviendas unifamiliares aisladas 39

f. Actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico 39

Actuaciones de nueva urbanización 39

PARTE TERCERA *42*

Instrumentos de ordenación territorial **42**

Capítulo 3. Instrumentos de ordenación territorial ***42***

1. Instrumentos de ordenación territorial, de protección del litoral y del paisaje. **42**

2. Concepto y alcance de la ordenación territorial **44**

3. Planes de ordenación territorial en Andalucía. **45**

a. Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía 45

b. Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional. 46

c. Proyectos de Actuación Autonómicos 46

4. Determinaciones para la protección del litoral **48**

5. Determinaciones para la protección del paisaje **49**

PARTE CUARTA ***51***

Planeamiento urbanístico **51**

Capítulo 4. Planeamiento urbanístico ***51***

1. La ordenación urbanística **51**

2. El Plan de Ordenación Intermunicipal **52**

3. El Plan General de Ordenación Municipal **53**

4. El Plan Básico de Ordenación Municipal **54**

5. Los Planes Parciales de Ordenación **55**

6. Los Planes de Reforma Interior (PERI) **55**

7. Los Estudios de Ordenación **55**

8. Los Planes Especiales **56**

9. Los Estudios de Detalle **57**

10. Los Catálogos **57**

11. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización **57**

TALLER DE TRABAJO ***59***

Formularios específicos del planeamiento de Andalucía. **59**

Modelo alegaciones a la información pública de avance de un plan general de ordenación urbana..... 59

Escrito de alegaciones a la aprobación inicial de un plan de ordenación urbana. 60

Plan parcial de iniciativa particular 61

TALLER DE TRABAJO ***70***

Formularios de tramitación de planes parciales en Andalucía. **70**

Expediente municipal para la tramitación de un plan parcial de iniciativa particular. **70**

Solicitud del interesado. **70**

Comunicación al interesado de plazos para resolver y sentido del silencio administrativo. **72**

Providencia de la Alcaldía (o de la Delegación de Urbanismo si se hubiere conferido dicha

delegación)..... 73
Informe Técnico..... 74
Informe Jurídico. 75
Requerimiento de subsanación de deficiencias o mejora de la documentación..... 77
Aprobación inicial del Plan Parcial. 78
Información pública mediante anuncio. 80
Notificación de la resolución o acuerdo de aprobación inicial del Plan Parcial..... 81
Certificado del trámite de información pública. 82
Petición de informe a la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía. . 83
Dictamen de la Comisión Informativa competente sobre la aprobación definitiva del Plan Parcial.84
Aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento. 85
Notificación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial. 85
Solicitud de práctica de asiento en el Registro Autonómico de instrumentos de planeamiento. 85
Anuncio en el BOP. 86
Remisión al Registro Autonómico de instrumentos de planeamiento .... de la certificación administrativa comprensiva de los datos de la publicación. 86
Formularios andaluces de tramitación de planes parciales. 88
1. Solicitud de promotor 88
2. Providencia del Alcalde determinando la evacuación de informes preceptivos 89
3. Informe técnico a la vista de la solicitud 90
4. Informe jurídico/propuesta de resolución sobre admisión a trámite..... 91
5. Notificación del Decreto de la Alcaldía-Presidencia admitiendo a trámite la solicitud..... 93
6. Nota interior dirigida al Área de Hacienda, Gestión Catastral, para que informe sobre los titulares catastrales colindantes. 95
7. Informe titulares catastrales 96
8. Edicto en BOP de apertura de información pública..... 97
9. Notificación personal a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del Proyecto de Actuación. 98
10. Certificado del resultado de la información pública. 99
11. Informe técnico y jurídico/propuesta de resolución favorable. 100
12. Requerimiento e informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes a emitir en plazo no superior de 30 días. 101
13. Dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo que se eleva al Ayuntamiento Pleno para la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación (art. 126 del Real Decreto 2.568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales).....101

14. Notificación acuerdo del Ayuntamiento en Pleno de aprobación del Proyecto de Actuación.102

15. Edicto publicación en BOP parte dispositiva del acuerdo plenario a cuenta del promotor...104

16. Traslado a la Delegación Provincial de la COPT certificado resolución aprobación Proyecto de Actuación y Edicto publicado 104

TALLER DE TRABAJO.....105

Caso real y Expediente completo. Memoria dispositiva de ordenación del PGOU de Málaga....105

A. MEMORIA JUSTIFICATIVA. 105
B. ORDENANZAS REGULADORAS. 105
C. PLAN DE ETAPAS. 105
D. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. 105
E. PLANOS. 105
F. ANEJO DE MOVILIDAD. 105

TALLER DE TRABAJO.....225

Caso real y Expediente completo. Modelo de estudio de detalle en Sevilla.....225

TALLER DE TRABAJO.....243

Caso real y Expediente completo. Modificación de Plan especial en Sevilla. 243

TALLER DE TRABAJO.....299

Caso real y Expediente completo. Modelo de Plan especial de reforma interior (PERI) presentado por una Junta de compensación en Sevilla.....299

PARTE QUINTA 364

La ejecución urbanística.....364

Capítulo 5. La ejecución urbanística 364

Capítulo 6. Convenios urbanísticos. 367

1. Clases de convenios urbanísticos. 367

2. Naturaleza jurídica y tramitación administrativa. 368

3. Convenios urbanísticos con percepción económica. 369

Capítulo 7. Parcelación y reparcelación 370

1. Parcelación urbanística 370

2. Reparcelación urbanística 371

a. Concepto de reparcelación urbanística. 371
b. Clases de reparcelación urbanística. 371
c. Distribución de beneficios y cargas 371

3. Efectos de la reparcelación urbanística. 372

TALLER DE TRABAJO.....373

Formularios específicos de reparcelación en Andalucía. 373

Acuerdo de aprobación definitiva de delimitación de unidades de ejecución en momento posterior a la aprobación del planeamiento, en Andalucía. 373
Acuerdo de aprobación inicial de delimitación de unidades de ejecución en momento posterior a la

aprobación del planeamiento, en Andalucía. 374
Acuerdo de aprobación definitiva de un proyecto de reparcelación en Andalucía. 374
Acuerdo de aprobación inicial de un proyecto de reparcelación en Andalucía. 375

Capítulo 8. El Agente urbanizador *376*

1. Concepto de agente urbanizador. **376**

2. Ejecución urbanística por vía indirecta **376**

3. Intervención del agente urbanizador en el sistema de compensación **377**
a. Agente urbanizador incompatible con junta de compensación. 377
b. Sustitución del sistema de compensación por incumplimiento de los plazos 378
c. Convenio urbanístico con agente urbanizador en sistema de compensación. 378

4. El agente urbanizador en el sistema de cooperación. **379**
Pago de los gastos de urbanización por las personas propietarias 379

5. El agente urbanizador y la expropiación urbanística. **380**

Capítulo 9. Entidades de conservación en Andalucía *381*

1. Deber de conservación de las obras de urbanización **381**

2. Entidad urbanística de conservación **381**

3. El supuesto de la Entidad de Urbanización como entidad urbanística colaboradora. **382**

Capítulo 10. Juntas de compensación en Andalucía. *383*

1. Características del sistema de actuación de compensación **383**

2. Iniciativa para el establecimiento del sistema y sus efectos **384**

3. Constitución de la Junta de Compensación **385**

4. Régimen de la Junta de Compensación **385**
a. La Junta de compensación como ente corporativo de derecho público. 385
b. Recurso de los acuerdos de la Junta de compensación ante el ayuntamiento. 386
c. Garantías en el proceso de reparcelación. 386
d. Transmisiones de terrenos que se realicen entre los miembros de la Junta de Compensación 386
e. Requisitos para la disolución de la Junta de compensación. 386

5. Sustitución del sistema de compensación por incumplimiento de los plazos **387**

Capítulo 11. El sistema de expropiación *388*

1. Características del sistema de actuación por expropiación **388**

2. Supuestos expropiatorios por razón de urbanismo **388**

3. Procedimientos a seguir para la expropiación forzosa por razón de urbanismo **390**

4. Aprobación y efectos de la tasación conjunta **390**

5. Relación de personas propietarias y descripción de bienes y derechos **390**

6. Justiprecio y pago en especie, órgano competente para su fijación y bonificación por avenencia **391**

7. Liberación de la expropiación **391**

8. Derecho de reversión y retasación de los bienes y derechos expropiados por razón de urbanismo

.....392

9. Los beneficiarios de la expropiación forzosa por razón de urbanismo 392

Capítulo 12. Derecho de superficie 393

PARTE SEXTA 394

Licencias urbanísticas.....394

Capítulo 13. Licencias urbanísticas 394

1. Actos sujetos a licencia urbanística municipal 394

2. Licencias para viviendas prefabricadas. 395

3. Actos sujetos a declaración responsable o comunicación previa 395

4. Eficacia temporal y caducidad de los medios de intervención administrativa 396

5. Acceso a los servicios por las empresas suministradoras 397

6. Licencias mediante colaboración público-privada 398

TALLER DE TRABAJO.....400

Guía práctica de aplicación de la declaración responsable y la comunicación previa en urbanismo de Andalucía. Texto completo. 400

TALLER DE TRABAJO.....475

Formularios específicos de tramitación de licencias urbanísticas en Andalucía. 475

Resolución por la que se inicia expediente de declaración de caducidad de una licencia y se da audiencia al interesado, en Andalucía 475

Solicitud de certificado acreditativo de otorgamiento de licencia por acto presunto, en Andalucía 476

Resolución por la que se requiere al interesado para subsanar insuficiencias en la solicitud de licencia, en Andalucía. 477

Resolución por la que se declara la caducidad de una licencia, en Andalucía 477

Resolución por la que se suspenden los efectos de una licencia, en Andalucía 478

Incoación de procedimiento de revisión de una licencia, en Andalucía 479

Resolución por la que se requiere al interesado para la legalización de obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a ella, en Andalucía..... 479

Resolución por la que se ordena la suspensión de obras en curso por realizar obras sin licencia y requerimiento de legalización en Andalucía..... 480

PARTE SÉPTIMA 482

Ruina edificatoria 482

Capítulo 14. Edificios en ruina y solares abandonados. 482

1. Deber de conservación y rehabilitación 482

2. Inspección técnica de construcciones y edificaciones 483

3. Situación legal de ruina urbanística 483

4. La declaración de la situación legal de ruina urbanística 484

5. Ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación 485

TALLER DE TRABAJO.....488

Formularios específicos para la ruina urbanística en Andalucía. 488

Resolución por la que se ordenan medidas de carácter provisional, en Andalucía. 488

Adopción de medidas de seguridad por urgencia y peligro en la demora de la declaración de ruina en Andalucía. 489

Resolución por la que se repercuten al interesado los costes generados por ejecución subsidiaria de una orden de ejecución, en Andalucía. 489

Inicio del expediente de ruina en Andalucía. 490

Orden de ejecución de obras en Andalucía. 490

Resolución final de expediente de declaración de ruina en Andalucía. 491

Resolución de adopción de medidas cautelares en supuestos de ruina física inminente en Andalucía. 492

PARTE OCTAVA *494*

Disciplina urbanística 494

Capítulo 15. Disciplina urbanística *494*

1. Inspección urbanística. 494

2. Visitas y actas de inspección 495

3. Restablecimiento de la legalidad ante actuaciones sin título preceptivo o contraviniéndolo 496

4. Ejecución forzosa de las medidas de adecuación de la realidad a la ordenación territorial y urbanística 497

5. Imposibilidad de ejecución 498

6. Restablecimiento de la legalidad frente a actuaciones con título habilitante ilegal (nulidad de licencias) 498

7. Restablecimiento de la legalidad ante actuaciones sometidas a declaración responsable o comunicación previa 499

8. Clases de infracciones 500

10. Responsables de las infracciones 502

TALLER DE TRABAJO *504*

Formularios específicos del régimen sancionador en Andalucía 504

Resolución por la que se declara la caducidad del expediente sancionador en Andalucía. 504

Escrito de alegaciones a la propuesta de resolución. 505

Escrito por el que el interesado recusa al instructor o al secretario designado para la tramitación del procedimiento sancionador. 505

Resolución de alcaldía por la que se acuerda la realización de actuaciones previas al procedimiento sancionador, en Andalucía. 506

Propuesta de resolución en Andalucía. 507

Resolución de alcaldía por la que se procede a la imposición de multa coercitiva por incumplimiento de orden de ejecución en Andalucía. 508

Resolución sancionadora en Andalucía. 509

Resolución de inicio de expediente sancionador en Andalucía. 510

Capítulo 16. Edificaciones irregulares. 512

1. Situación de asimilado a fuera de ordenación 512

2. Plan Especial de adecuación ambiental y territorial de edificaciones irregulares 514

3. Incorporación al planeamiento urbanístico de edificaciones irregulares 515

TALLER DE TRABAJO.....516

Decreto-Ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la comunidad autónoma de Andalucía.....516

VIGENTE HASTA SU SUSTITUCIÓN REGLAMENTARIA.....516

1. Justificación de una amnistía urbanística. 516

2. Estructura del Decreto-Ley 3/2019. 518

3. Reforma de la Ley del suelo de Andalucía. 520

a. Definiciones de la situación de fuera de ordenación y de la situación de asimilado a fuera de ordenación. 520

b. Necesidad de licencia municipal para el acceso al Registro de la Propiedad de cualquier segregación en suelo no urbanizable. 520

c. Infracción la publicidad en la web y en las redes informáticas de procesos parcelatorios ilegales. 520

4. Objeto del Decreto-Ley 3/2019.....520

a. Medidas urgentes sobre las edificaciones irregulares, aisladas o agrupadas, en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable. 520

b. Definiciones 521

Edificación 521

Agrupación de edificaciones 521

Edificación aislada 521

Edificación irregular 521

Edificación terminada 521

5. Régimen de las edificaciones terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, y de la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio. 521

a. Ley 19/1975 521

b. Ley 8/1990 522

c. Certificación administrativa municipal 522

6. Régimen de las edificaciones irregulares en situación de asimilado a fuera de ordenación ...522

a. Situación de asimilado a fuera de ordenación 522

Régimen aplicable a las edificaciones irregulares en situación de asimilado a fuera de ordenación no declaradas. 522

b. Acreditación registral. 523

7. Reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.....523

a. Competencia y normas generales del reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación. 523

b. Inicio e instrucción del procedimiento del reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación. 524
c. Condiciones mínimas de seguridad y salubridad. 525
d. Resolución del procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación.526
e. Régimen aplicable a las edificaciones irregulares en situación de asimilado a fuera de ordenación declaradas. 527

8. Plan Especial de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares 529
a. Objeto del Plan Especial de adecuación ambiental y territorial. 529
b. Criterios de identificación y delimitación. 529
c. Contenido del Plan Especial. 530
d. Medidas de adecuación ambiental y territorial. 531
e. Procedimiento y ejecución. 532
f. Efectos de la aprobación del Plan Especial. 532

9. La incorporación de las edificaciones irregulares al planeamiento urbanístico general. 533
a. Régimen general de incorporación al planeamiento urbanístico de edificaciones irregulares. 534
b. Estándares en ámbitos con agrupaciones de edificaciones irregulares incorporadas al planeamiento urbanístico. 534
c. Costes y obligaciones derivadas de la regularización de las edificaciones. 534

10. Incorporación al planeamiento urbanístico de las edificaciones irregulares en suelo urbano y suelo urbanizable. 535
a. Incorporación al planeamiento general de las edificaciones irregulares en suelo urbano y suelo urbanizable. 535
b. Incorporación mediante revisión del Plan General de Ordenación Urbanística. 535

11. Incorporación al planeamiento urbanístico general de las agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo no urbanizable.....536
a. Identificación y delimitación de las agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo no urbanizable para su incorporación al planeamiento general. 536
b. Criterios para la incorporación al planeamiento general de las agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo no urbanizable. 537
c. Modulación de los parámetros de crecimientos en agrupaciones de edificaciones irregulares que se incorporen al planeamiento general. 538
d. Régimen de las agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo no urbanizable incorporados al planeamiento general. 540
e. Régimen de las agrupaciones de edificaciones irregulares incompatibles con la ordenación urbanística.542

12. Régimen transitorio. 542

13. Normas derogadas. 542

TALLER DE TRABAJO.....545

La figura de los planes especiales para las agrupaciones de edificaciones irregulares. Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía. VIGENTE HASTA SU REGULACIÓN REGLAMENTARIA.....545

1. Los planes especiales en la regularización de edificaciones tras el Decreto Ley 3/2019, de 24 de septiembre. 545

2. Los Planes Especiales de adecuación ambiental y territorial regularán la agrupación en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable. 545

a. Viabilidad económica de la actuación que se propone 546
b. Edificaciones irregulares que no puedan incorporarse al planeamiento. 546
c. Objeto de los Planes Especiales de adecuación ambiental y territorial 547
d. Plan Especial de las edificaciones irregulares que constituyan una agrupación 547
e. Regulación conjunta por el Plan especial de las infraestructuras de servicios para garantizar unas condiciones de mínimas de seguridad y salubridad. 548

3. Procedimiento de los planes especiales de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares conforme al Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía 548

4. La regulación del régimen general de incorporación al planeamiento urbanístico de edificaciones irregulares. 549

TALLER DE TRABAJO..... 551

Consultas de la Junta de Andalucía. Preguntas y respuestas sobre las edificaciones irregulares en situación de AFO (asimilado a fuera de ordenación) tras el Decreto-Ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la comunidad autónoma de Andalucía. VIGENTE HASTA SU REGULACIÓN REGLAMENTARIA 551

Edificaciones irregulares en situación de AFO 551

1. Edificaciones terminadas sin declaración de AFO 551

¿En qué situación se encuentra la edificación irregular para la que hubiera transcurrido el plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística, mientras NO se declare en situación de asimilado a fuera de ordenación (AFO)? 551
¿Pueden acceder al Registro de la Propiedad las edificaciones irregulares para las que hubiera transcurrido el plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística si no se han declarado en situación de AFO? 552

2. Solicitud de declaración de AFO 552

¿Qué puede hacer el propietario de una edificación irregular que se encuentre terminada, y para la que hubiera transcurrido el plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística?552
¿Puede solicitar la Declaración de AFO el propietario de una edificación irregular que se encuentra situada dentro o junto a una agrupación de edificaciones? 552
¿Puede solicitar la Declaración de AFO el propietario de una edificación irregular sea cual sea la clase de suelo en la que se encuentre? 553
¿Es posible la Declaración en situación de AFO de edificaciones irregulares en suelo no urbanizable de especial protección? 553
¿Y si la especial protección hubiera sido posterior a la edificación? 553
¿Es posible el reconocimiento de AFO en zonas con riesgos, por ejemplo suelos inundables? 553

3. Fuera de ordenación y asimilado a fuera de ordenación 553

¿Qué relación existe entre el AFO y el fuera de ordenación? 553
¿Existe el Fuera de Ordenación parcial? 554
¿Es posible una declaración parcial de AFO? 554
¿Qué tiene que presentar el propietario en el Ayuntamiento para solicitar la Declaración de Asimilado a Fuera de Ordenación (AFO) de su edificación? 554
¿Cuáles son las condiciones mínimas de seguridad y salubridad exigibles para poder declarar AFO? . 555
¿Quién comprueba las condiciones de salubridad y seguridad si la Declaración de AFO la solicita el propietario? 555
¿Es posible dar un AFO condicionado a la realización de obras posteriores? 555
¿Qué informes sectoriales deben solicitarse en el procedimiento de declaración de AFO? 555
¿Cómo se controla la existencia de recursos hídricos para las edificaciones irregulares a las que pudiera

reconocerse AFO? 555

4. Condiciones de parcela en la Declaración de AFO 556

¿Es posible reconocer AFO en edificaciones situadas en parcelaciones con proindiviso? 556

¿Es necesario tramitar un expediente de segregación de forma previa al reconocimiento de AFO de una edificación irregular situada en una parcelación? 556

¿Es posible la Declaración de AFO en Cortijos Antiguos que se han ido segregando? ¿Y en edificios colectivos? 556

5. Efectos de la declaración de AFO 556

¿Qué permite la Declaración emitida por el Ayuntamiento respectivo de que la edificación se encuentra en situación de asimilado a fuera de ordenación (AFO)? 556

Para la edificación declarada AFO ¿Puede concederse licencia de ocupación o utilización? 557

¿En qué régimen jurídico se encuentra la edificación irregular una vez declarada la situación de Asimilado a fuera de Ordenación (AFO)? 557

¿Es más beneficioso el régimen de AFO que el régimen al que está sometida una edificación legal en SNU que ha tramitado un Proyecto de Actuación y, que por tanto, está sometido a un plazo transcurrido el cual tendrá que demoler y restituir los terrenos a su estado original? 557

6. Obras permitidas tras la declaración de AFO 557

En las edificaciones irregulares declaradas AFO. ¿Qué nivel de obras se permiten? ¿Existen límites? 557

7. Usos permitidos tras la declaración de AFO 558

¿El reconocimiento de la situación de AFO legaliza la actividad desarrollada en la edificación? 558

Para la edificación declarada AFO ¿Puede concederse licencia de actividad? 558

¿Es posible autorizar un uso turístico en una edificación declarada AFO? 558

8. Acceso a servicios / cargas urbanísticas 558

A efectos de acceso a los servicios básicos existentes y la posibilidad de conexión o enganche a los mínimos ¿Existe distancia máxima para las conexiones a dichas infraestructuras? ¿3 metros, 20 metros, ...? .. 558

¿El reconocimiento de AFO, en suelo urbanizable o urbano no consolidado, exime del cumplimiento de los deberes y cargas propios de esta clase de suelo? 558

9. Régimen jurídico de las edificaciones irregulares tras la declaración de AFO 559

¿Qué régimen se aplica a edificaciones situadas en suelo no urbanizable terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1975 (25/05/1975)? 559

Si en edificaciones terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1975 (25/05/1975) se han realizado posteriormente obras ¿Cual es el régimen de dichas obras? 559

¿Es posible reconocer AFO en edificaciones situadas en SNU anteriores a la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1975 y en situación de ruina? 559

¿Por qué se ha incluido en el Decreto-Ley la consideración como edificaciones con licencia aquellas situadas en suelo urbano y urbanizable para las que, a la entrada en vigor de la Ley del Suelo 8/90, hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística? 560

¿Los procedimientos de reconocimiento de AFO ya iniciados antes de la entrada en vigor del Decreto-Ley pueden continuar su tramitación o tienen que iniciar un nuevo trámite? 560

10. Declaración de AFO con expedientes en tramitación o resueltos 561

¿Puede reconocerse AFO en una edificación irregular una vez iniciado el procedimiento administrativo de protección de la legalidad? 561

¿Puede reconocerse AFO en una edificación con una resolución administrativa firme de demolición?561

¿Puede reconocerse AFO en una edificación con sentencia firme? ¿Es posible dar AFO en edificaciones cuya licencia ha sido anulada por sentencia? ¿Puede reconocerse AFO en una edificación incursa en procedimiento judicial? 561

¿Que implica el cumplimiento por equivalencia de una resolución administrativa? 561

¿Es posible reconocer AFO en una edificación que es conforme con la ordenación urbanística pero que carece de título habilitante o debe solicitarse la preceptiva licencia de legalización (previa tramitación, si

fuera pertinente, de Proyecto de Actuación)?..... 562

11. Sobre los planes especiales de adecuación ambiental y territorial 562

¿El Plan Especial previsto en el Título II del Decreto-Ley en que clases de suelo pueden redactarse?. 562
¿El Plan Especial es necesariamente de iniciativa municipal? 562
¿Y la gestión del Plan Especial?..... 563
¿Es necesario tener aprobado el PGOU para poder formular un Plan Especial para una agrupación de edificaciones? 563
¿Existen criterios concretos que condicionen la delimitación del ámbito de los Planes Especiales?.... 563
¿Es necesaria la evaluación ambiental de los planes especiales y de las innovaciones de los PGOU para la incorporación de las edificaciones agrupadas? 563
¿Cómo se controla la existencia de recursos hídricos en los planes especiales? 563
¿Qué obras de infraestructuras comunes permite el Plan Especial?..... 563
¿A quién corresponde asumir el coste de las infraestructuras previstas en los Planes Especiales? 564
¿A quién corresponde el mantenimiento de las infraestructuras incluidas en los Planes Especiales? . 564
¿Cómo se pueden ejecutar los Planes Especiales si los propietarios se niegan a asumir los costes? ... 564
Sobre los mecanismos de gestión que pueden utilizarse ¿Es posible utilizar los mecanismos de gestión de la DEROGADA LOUA (por ejemplo, compensación o cooperación) en los Planes Especiales?..... 564
¿El Plan Especial legaliza la edificación? 564
¿Es posible dar AFO en edificaciones agrupadas antes de la aprobación del Plan Especial? 565
¿La aprobación de los Planes Especiales supone el reconocimiento de AFO o la legalización de las edificaciones existentes en su ámbito? 565
¿Que permite el Plan Especial para las edificaciones irregulares declaradas AFO situadas dentro de su ámbito? 565
¿Cómo se aplica la indivisibilidad de fincas recogida en el Decreto Ley? 565
Una vez ejecutado el Plan Especial, ¿cómo se valora el suelo, como urbanizado o como rural?..... 565

12. Sobre la incorporación al planeamiento general de agrupaciones de edificaciones irregulares565

¿Es posible en el procedimiento de incorporación de edificaciones irregulares al planeamiento considerar otros usos, no sólo el residencial? 565
A la hora de incorporación al planeamiento general de las edificaciones irregulares ¿Cómo computan a efectos de las dotaciones mínimas y los criterios de crecimiento del POTA? 566

TALLER DE TRABAJO.....567

Recurso de inconstitucionalidad contra el Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía. VIGENTE HASTA SU REGULACIÓN REGLAMENTARIA.....567

Resolución de 17 de diciembre de 2019, de la Secretaría General de Coordinación Territorial, por la que se publica el Acuerdo de la Subcomisión de Seguimiento Normativo, Prevención y Solución de Controversias de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de Andalucía, en relación con el Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía 569
Criterios de impugnación de artículos..... 570

TALLER DE TRABAJO.....580

Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía. VIGENTE EN CUANTO QUE SEA COMPATIBLE CON LA LEY 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía 580

El Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo, se aplicará conforme a las previsiones contenidas en el Decreto-ley 3/2019. 580

1. No se admiten licencias condicionadas a futuros planeamientos, ni sin que consten autorizaciones previas preceptivas.....581

2. Las solicitudes de licencia y las propias licencias deben identificar claramente las fincas a que afecten, con plano, y datos catastrales y registrales. 582

3. Regulación del silencio positivo en la obtención de licencias. 583

4. La caducidad de las licencias. 584

5. La transmisión de la licencias debe comunicarse al Ayuntamiento. 585

6. Previo depósito registral del Libro del Edificio. 585

7. Supuestos de coordinación y colaboración del Registro de la Propiedad en materia de disciplina urbanística. 586

PARTE NOVENA 589

Formularios urbanísticos generales. 589

A. REPARCELACIÓN FORZOSA 589

1. El porqué del procedimiento de reparcelación Forzosa 589

2. El procedimiento de reparcelación Forzosa 593

a. Providencia de alcaldía 593
b. Informe de secretaría 593
c. Providencia de alcaldía 598
d. Publicaciones. 599
e. Notificaciones y certificaciones. 600
f. Providencias. 601
g. Resolución. 602
h. Publicaciones. 603
i. Informes Técnicos. 606

MODELOS ADICIONALES DE REPARCELACIÓN. 615

1. Providencia de iniciación del expediente de reparcelación por imperativo legal. 615

a. Modelo 1. 615
b. Modelo 2. 617
c. Modelo 3. 617
d. Modelo 4. 619

2. Redacción de oficio del Proyecto de Reparcelación. 620

3. Notificación a los interesados. 620

4. Anuncio. 622

5. Identificación de propietarios titulares de las fincas afectadas por la relimitación. 623

6. Oficio para la identificación de propietarios y fincas afectadas 623

7. Incoación a iniciativa privada (100% de propietarios afectados). 624

8. Incoación a iniciativa privada: Edicto 624

9. Solicitud de certificación registral de titularidad y cargas de las fincas incluidas en la unidad reparcelable 625

a. Modelo 1. 625
b. Modelo 2. 626
c. Modelo 3. 626

d. Modelo 4. 627

10. Notificación a los propietarios de la iniciación de la reparcelación 628
a. Modelo 1. 628
b. Modelo 2. 629

11. Instancia de los propietarios afectados presentando el proyecto de reparcelación.....630

12. Acuerdo municipal aprobando realizar de oficio el Proyecto de Reparcelación.....631
Preliminar: normas para la redacción del proyecto de reparcelación 631
a. Modelo 1. 640
b. Modelo 2. 640

13. Proyecto de Reparcelación 641
Modelo 1 641
Modelo 2. 659

14. Proyecto de reparcelación urbanística por mutuo acuerdo 665

15. Proyecto de reparcelación simplemente económica. 675

16. Expediente de normalización de fincas 676

17. Apertura del trámite de información pública 685
a. Modelo 1 685
b. Modelo 2 685

18. Certificación del resultado del tramite de información publica 686

19. Decreto de la alcaldía proponiendo la redacción del proyecto de reparcelación por la administración municipal.....687
a. Modelo 1. 687
b. Modelo 2. 688

20. Acuerdo del ayuntamiento sobre la redacción de oficio del proyecto de reparcelación por la administración 688

21. Acuerdo aprobación inicial del proyecto de reparcelación. 689
a. Modelo 1. 689
b. Modelo 2. 690

22. Anuncio de aprobación inicial. 691

23. Notificación personal del acuerdo de aprobación inicial a los interesados.....692

24. Certificación del resultado del tramite de información pública 693

25. Tramitación de las alegaciones. 694

26. Informes -técnico y jurídico- sobre las alegaciones. 695
a. Modelo 1. 695
b. Modelo 2. 696

27. Providencia de la Alcaldía sobre tramite de audiencia a los interesados a la vista del informe técnico sobre las alegaciones. 698

28. Notificación a los afectados por la propuesta de rectificación del proyecto de reparcelación699
a. Modelo 1. 699
b. Modelo 2. 701

29. Requerimiento a los propietarios para formalizar la reparcelación y transmitan al Ayuntamiento

los terrenos de cesión obligatoria.....701

30. Certificación del tramite de audiencia a la rectificación del proyecto de reparcelación.....701

31. Acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.....702
a. Modelo 1 702
b. Modelo 2 703
c. Modelo 3..... 704
d. Modelo 4 706

32. Anuncio de la aprobación definitiva.....707
a. Anuncio de publicación 707
b. Notificación a los interesados 708

33. Notificación a los interesados del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.....709

34. Diligencias de notificación y publicación. Aprobación definitiva.....710

35. Requerimiento a propietario para la efectividad de las cesiones previstas en Proyecto de Reparcelación.....711

36. Solicitud de propietario para aplazamiento (o fraccionamiento) de los gastos de urbanización712

37. Escritura o documento administrativo de formalización de la reparcelación 712
a. Formalización mediante escritura pública 712
b. Inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad 713
c. Protocolización mediante acta notarial..... 716
d. Solicitud de inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad 717

38. Escritura de reparcelación voluntaria y delimitación de la unidad de actuación discontinua, segregación y cesión gratuita 718

39. Documento administrativo de formalización de la reparcelación 721

40. Protocolización del documento administrativo de aprobación de la reparcelación 723

41. Solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad 724

42. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria continua. 724

43. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria y discontinua .726

44. Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, (incluidos el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización) 728

45. Aprobación de iniciativa para el desarrollo por el Sistema de Compensación y reparcelación, previos a la Junta de Compensación. 731

B. PROYECTO DE COMPENSACIÓN.....736

1. Expediente administrativo del proyecto de compensación 736
a. Trámite de elaboración y presentación del proyecto de compensación. 736
b. Escrito del propietario único 738
c. Actuación municipal 738
d. Acuerdo de aprobación inicial del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación. 740
e. Información pública y notificación a los propietarios. 741
f. Adhesión a la Junta de Compensación. 742
g. Acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de

Compensación. 742
h. Modelo de expediente requiriendo Proyecto de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta 744
i. Comparecencia ante el ayuntamiento para acceder a elaborar los Proyectos de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta de Compensación 745
j. Informe técnico 745
k. Informe jurídico 746
l. Aprobación inicial. 746
m. Información pública y audiencia de los propietarios 747
n. Aprobación definitiva 748
ñ. Supuestos especiales. 750

2. Proyecto de Compensación. 751
a. Formulario de Proyecto de compensación 751

I.- BASES LEGALES 751

II.-PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA 751

III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS. CARGAS E INDEMNIZACIONES 752

IV. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO 756

V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE 756

VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES 756

VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS 756

VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN 757

IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN 757

X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA 759

XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA 759

XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO 760

XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL 760

XIV.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DE QUE CONSTA EL PRESENTE PROYECTO DE COMPENSACIÓN 761
b. Modelo 2. 761

Valoración de construcciones, edificaciones y otros derechos 770

Extinción de derechos reales y cargas incompatibles con el planeamiento respecto a los propietarios no adjudicatarios de suelo 770

Parcelas resultantes 771

Gastos de urbanización. Estimación del coste. 775

Cuenta de liquidación provisional 775
c. Precauciones. para la redacción del proyecto de compensación 775

I.- BASES LEGALES 775

II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA 776

III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS, CARGAS E INDEMNIZACIONES 776

IV.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO 778

V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE 778

VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES 778

VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS 779

VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN 779

IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN 780

X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA AL AYUNTAMIENTO.....781

XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA.....781

XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO 782

XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL 782

d. Documentación complementaria de que debe constar el proyecto de compensación 783

COMENTARIOS PRÁCTICOS. 783

JURISPRUDENCIA PRÁCTICA.....784

3. Certificado acreditativo de la aprobación de un proyecto de compensación. 785

4. Escritura notarial de protocolización de un proyecto de compensación 785

5. Estatutos de la junta de compensación. 786

a. Modelo 1. 786

b. Modelo 2. 818

Título I. Nombre, domicilio, objeto y fines 818

Título II. De los junteros, incorporación, patrimonio, derechos y deberes 821

Título III. De los Órganos de Gobierno 826

6. Bases de actuación de una junta de compensación (de polígono o unidad de actuación).....834

a. Modelo 1. 834

b. Modelo 2. 843

c. Modelo 3 (con urbanizador). 848

7. La inscripción registral de la junta.....851

a. Solicitud al registro de la propiedad instando a la práctica de la nota marginal de inicio del proyecto de compensación 851

b. Aprobación por el Ayuntamiento de la constitución de la Junta de Compensación. 852

c. Solicitud del Presidente de la Junta de Compensación al Registro de la Propiedad de extensión de nota marginal de afección de los terrenos al Sistema de Compensación. 852

8. Instancia solicitando la incorporación por adhesión a la junta de compensación.....853

9. Carta de pago y entrega de posesión de indemnización sustitutoria a titulares de derechos incompatibles con el planeamiento.....853

10. Acta de libramiento y recepción de las obras de urbanización 855

ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN. 857

A) Formulación del proyecto de compensación.....857

B) Sometimiento del proyecto de compensación a la audiencia de todos los afectados.....860

C) Aprobación por la Junta de Compensación del Proyecto de Compensación. 860

D) Remisión del Proyecto de Compensación al Ayuntamiento para su aprobación definitiva. ..861

E) Informe de los servicios técnicos municipales. 861

F) Aprobación definitiva por el Ayuntamiento del Proyecto de Compensación- 861

H) Formalización del Proyecto de Compensación. 862

I) Inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Compensación. 862

EXPONE 863

C. ENTIDAD DE CONSERVACIÓN. 863

1. Estatutos de la Entidad de Conservación.....863

2. Decreto de incoación de expediente para creación de la entidad.....876

3. Informe jurídico sobre los estatutos presentados.....877

5. Información pública: Anuncio.....881

6. Certificación del secretario.....883

7. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (sin alegaciones).....884

8. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (con alegaciones).....885

9. Notificaciones a interesados.....886

10. Anuncio público. 887

11. La asamblea constituyente 888

12. Adhesión a la entidad.....888

13. Acta de constitución.....889

14. Escritura de constitución. 890

14. Ratificación de la constitución de la entidad 892

15. Acuerdo de disolución de la entidad 893

16. Ratificación mediante decreto del Alcalde-Presidente.....894

17. Requerimiento de las cesiones obligatorias.....895

D. LA ASOCIACIÓN DE COOPERACIÓN URBANÍSTICA 896

1. Instancia de constitución de asociación administrativa de cooperación. 896

2. Modelo de Estatutos de Asociación Administrativa de propietarios.....897

3. Dictamen jurídico.....906

4. Aprobación inicial. 907

5. Anuncios.....907

6. Aprobación definitiva.....908

7. Requisitos administrativos. 909

E. EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS.....909

1. Escrito requiriendo para la emisión de la hoja de aprecio 910

2. Descripción del bien expropiado.....910

3. Descripción de un edificio expropiado 911

4. Escrito del expropiado exponiendo su valoración.....911

5. No aceptación de la hoja de aprecio del expropiado 912

6. Hoja de aprecio de la administración 912

7. Escrito del expropiado no aceptando la hoja de aprecio de la administración. 914

8. Requerimiento para llegar al común acuerdo.....915

9. Propuesta de adquisición 917

10. Diligencia de no aceptación de la propuesta 917

11. Modelo de convenio 918

FORMULARIOS EN CASO DE LIBERACIÓN DE EXPROPIACIONES. 921

F. CONVENIOS URBANÍSTICOS. 927

1. Escrito de solicitud de particular proponiendo un convenio urbanístico a la administración. 927

2. Modelo básico de convenio aceptando la modificación puntual del PGOU. 928

3. Convenio para recalificación como finca urbana mediante modificación puntual del PGOU. 933

4. Convenio urbanístico para recalificación a urbano mediante cesión de terreno para dotación mediante modificación puntual del PGOU. 935

5. Convenio urbanístico para aumento de altura de edificio mediante modificación puntual del PGOU con compensación dineraria. 937

6. Convenio urbanístico para ocupación de terrenos para realizar obras de urbanización 939

7. Convenio urbanístico para modificación puntual del PGOU a efectos de obras y edificabilidad, mediante cesión de terrenos.....940

8. Convenio urbanístico para urbanización, construcción y mantenimiento de aparcamiento público. 942

9. Convenio urbanístico para recalificación de una finca parcialmente urbana. 946

10. Convenio urbanístico para inclusión de terrenos en suelo urbano mediante revisión del PGOU. 949

11. Convenio urbanístico para desarrollar unidad de actuación.....952

12. Convenio urbanístico para ampliación de una gran superficie /centro comercial.....956

13. Convenio urbanístico para la construcción de VPO. 958

14. Convenio urbanístico entre el Ministerio de Fomento y Consejería de obras públicas y urbanismo para la delimitación de un área de rehabilitación prioritaria 961

15. Convenio urbanístico para la inclusión de un terreno en suelo urbano, mediante la modificación puntual del PGOU.....963

16. Convenio urbanístico para la cesión de un terreno destinado a la construcción de un polideportivo, mediante la modificación puntual del PGOU.....965

17. Convenio urbanístico entre el ayuntamiento y una empresa para la ejecución del planeamiento por el sistema de expropiación.....967

18. Convenio urbanístico para la ocupación de terrenos para ejecutar obras de urbanización. .970

19. Convenio Urbanístico de Gestión y Ejecución del Planeamiento. 972

G. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE CONVENIOS.....975

1. Providencia de alcaldía.....975

2. Informe de secretaría.....975

3. Textos preliminares y diligencias. 977

4. Publicidad.....979

5. Alegaciones. 981

6. Informes técnicos.....982

7. Textos finales de convenios. Modelo. 984

8. Diligencias finales. 987

9. Informes y dictámenes.....988

10. Acuerdo plenario. 991

¿QUÉ APRENDERÁ?

- **Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)**
- **La actividad urbanística. Planificación, organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo en Andalucía.**
- **Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales y Estudios de Detalle en el urbanismo andaluz.**
- **Singularidades de los convenios urbanísticos en Andalucía.**
- **La reparcelación urbanística en Andalucía.**
- **El agente urbanizador en Andalucía.**
- **Las juntas de compensación urbanística en Andalucía.**
- **Las Entidades urbanísticas colaboradoras. Entidades de conservación.**
- **La expropiación urbanística en Andalucía.**
- **Medidas para la regularización de edificaciones y asentamientos en suelo no urbanizable aprobadas por el gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía.**

PARTE PRIMERA

Introducción a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)

Capítulo 1. Principios de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)

1. Una única ley para el urbanismo andaluz.

a. La LISTA incluye, urbanismo, ordenación del litoral y la ordenación urbanística en Andalucía