

Reglamento

lis ta

ley de impulso para
la sostenibilidad del
territorio de Andalucía

Ley 7/2021 de 1 de diciembre

Proyecto de Decreto
Borrador 4 - octubre de 2022

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

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 se aprueban, respectivamente, los reglamentos de planeamiento y gestión urbanística 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 General, cuya necesidad y conveniencia se justifica en el mandato legal referido, es desarrollar 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, siguiendo la configuración de la Ley, consta de 430 artículos estructurados en nueve títulos, además de un título preliminar, cuatro disposiciones adicionales, una disposición final, doce disposiciones transitorias y un Anexo de definiciones.

El título preliminar, “Disposiciones generales” (artículos 1 a 17), regula el objeto del Reglamento, el derecho de acceso a la información territorial y urbanística, la participación ciudadana y la colaboración público-privada, creándose como novedad el Registro de Entidades Urbanísticas Certificadoras.

El título I, “Régimen del suelo” (artículos 18 a 42), establece la clasificación del suelo (urbano y rústico), la ordenación legal de directa aplicación, así como los usos y actividades en suelo rústico.

El título II, “Régimen de las actuaciones de transformación urbanística” (artículos 43 a 56), incluye la propuesta de delimitación y ordenación de las actuaciones de transformación urbanística, las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano y en suelo rústico, así como los aprovechamientos urbanísticos.

El título III, “La ordenación territorial” (artículos 57 a 72), regula los principios y directrices generales de la ordenación territorial, las determinaciones para la protección del litoral y del paisaje, los instrumentos de ordenación territorial, la regulación de los planes con incidencia en la ordenación del territorio, así como su elaboración y tramitación, y las actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio.

En el título IV, “La ordenación urbanística” (artículos 73 a 122), se establecen las determinaciones e instrumentos de la ordenación urbanística, los distintos instrumentos de ordenación urbanística general,

detallada y complementarios; y se regula la tramitación del procedimiento de aprobación de los citados instrumentos, estableciéndose las competencias para la aprobación de estos, la tramitación de urgencia y simultánea del procedimiento de aprobación y el régimen de sus innovaciones.

El título V, “La ejecución urbanística” (artículos 123 a 279), contiene las disposiciones generales, los instrumentos y técnicas de ejecución, la ejecución mediante gestión indirecta, la ejecución de la urbanización, la tramitación coordinada con los instrumentos de ordenación urbanística y de las actuaciones de ejecución; la ejecución de las actuaciones sistemáticas y asistemáticas, la obtención y ejecución de sistemas generales y locales, las áreas de gestión integrada, la expropiación forzosa por razón de urbanismo y los instrumentos de intervención en el mercado de suelo.

El título VI, “La actividad de edificación” (artículos 280 a 337), se refiere a la ejecución de las obras de edificación y se regulan los medios de intervención administrativa sobre la actividad de edificación (licencias urbanísticas, declaraciones responsables y comunicaciones previas), la conservación y rehabilitación de las edificaciones y la ejecución por sustitución por incumplimiento de los deberes de edificación, rehabilitación y conservación.

El título VII, “La disciplina territorial y urbanística” (artículos 338 a 403), aborda las potestades administrativas, la potestad inspectora, el restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística y el régimen sancionador.

El título VIII, “Medidas de adecuación ambiental y territorial de edificaciones territoriales” (artículos 404 a 418), recoge el régimen de las edificaciones irregulares en situación de asimilado a fuera de ordenación, la adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares y la incorporación de edificaciones irregulares a la ordenación urbanística.

El título IX, “Régimen del hábitat troglodítico” (artículos 419 a 430), contempla el régimen del suelo y la ordenación y ejecución urbanística del hábitat troglodítico.

Se incorpora como Anexo al presente Reglamento las definiciones que, en materia de ordenación del territorio y urbanismo, se consideran necesarias para la correcta interpretación de este texto normativo.

Por otro lado, en la elaboración de este Reglamento se han tenido en cuenta los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia, conforme a lo dispuesto en los artículos 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones públicas y 7.2 del Decreto 622/2019, de 27 de diciembre, de administración electrónica, simplificación de procedimientos y racionalización organizativa de la Junta de Andalucía.

Con respecto a los principios de necesidad y eficacia, este proyecto normativo da cumplimiento al mandato legal recogido en la disposición final primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, por el cual se insta al Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía a llevar a cabo el desarrollo normativo de la citada Ley. Del mismo modo, se da cumplimiento al principio de proporcionalidad restando complejidad a los trámites y procedimientos administrativos en beneficio de los administrados, de manera que la relación de ellos con las Administraciones públicas presente un menor número de trabas y exigencias gravosas, sin verse afectadas las prerrogativas de la Administración pública, que son necesarias para poder velar y proteger la actividad territorial y urbanística de Andalucía de manera correcta y con base en el interés general.

De la misma manera, el principio de seguridad jurídica impregna el cuerpo normativo, tanto en la exigencia formal de su existencia para la coherencia del ordenamiento jurídico en las materias afectadas como en la exigencia material de su función de desarrollo de una Ley con un impacto en nuestra sociedad como la Ley 7/2021, de 1 de diciembre. Finalmente, los principios de transparencia y eficiencia se observan igualmente en el cumplimiento de la normativa vigente en estas materias que ha imperado en el proceso de

elaboración de este desarrollo reglamentario, como en las consecuencias previstas legalmente para la entrada en vigor del presente texto con el que se esperan alcanzar una mayor transparencia y eficiencia en los procedimientos en beneficio de los administrados.

Por Acuerdo, de 10 de agosto de 2022, 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 Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (BOJA n.º 180, de 19 de septiembre de 2022), ambas partes coinciden en considerar resueltas las discrepancias manifestadas y concluida la controversia planteada inicialmente en relación con determinados artículos de la Ley. Sobre algunos de ellos se adopta el compromiso de interpretarlos conforme a la legislación básica del Estado que pudiera estar afectada y, adicionalmente, el compromiso de incorporar en el desarrollo reglamentario de la Ley el criterio de interpretación. Así se hace en este Reglamento, dado cumplimiento al acuerdo de la Comisión Bilateral.

En su virtud, en el ejercicio de la habilitación legal específica contenida en la disposición final primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y de las atribuciones conferidas en los artículos 21.3, 27.8, 44.1 y 45 bis de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a propuesta de la Consejera de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, ... el Consejo Consultivo de Andalucía, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día ... de ... de 2022,

DISPONGO

Artículo único. Aprobación del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que se inserta a continuación de este Decreto.

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) Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 60/2010, de 16 de marzo.
 - 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.
3. A los efectos del apartado 4 de la disposición transitoria séptima de la Ley, el presente Reglamento desarrolla el título VIII de la misma, por lo que desde su entrada en vigor no será de aplicación 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.

Disposición final primera. *Habilitación normativa para el desarrollo del Reglamento.*

1. Se habilita a la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para dictar las disposiciones necesarias en desarrollo y ejecución de lo establecido en este Reglamento.

2. La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo podrá modificar mediante Orden el Anexo de este Reglamento.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

El presente Reglamento entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

ÍNDICE

TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones Generales

CAPÍTULO I. Objeto del Reglamento.

Artículo 1. Objeto del Reglamento.

CAPÍTULO II. La información territorial y urbanística.

Artículo 2. El derecho de acceso a la información territorial y urbanística.

Artículo 3. La cédula urbanística.

Artículo 4. Derecho de consulta para la ordenación y ejecución de las actuaciones de transformación urbanística.

Artículo 5. Registros administrativos de instrumentos de ordenación urbanística y convenios.

Artículo 6. Sistema de información territorial y urbanística.

CAPÍTULO III. La participación ciudadana.

Artículo 7. El derecho de participación ciudadana.

Artículo 8. Información pública.

CAPÍTULO IV. La colaboración público-privada.

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 9. Modos de colaboración público-privada en la actividad territorial y urbanística.

Artículo 10. Los Colegios Profesionales.

Artículo 11. Las Entidades Urbanísticas Certificadoras.

Artículo 12. Principios de actuación de las Entidades Urbanísticas Certificadoras y de los Colegios Profesionales.

Artículo 13. Ámbitos de colaboración y actuación.

Artículo 14. Obligaciones de las Entidades Urbanísticas Certificadoras.

Artículo 15. El informe o certificado de las Entidades Urbanísticas Certificadoras.

Artículo 16. Registro de la Entidades Urbanísticas Certificadoras de Andalucía.

SECCIÓN 2ª. RÉGIMEN DE LOS CONVENIOS.

Artículo 17. Convenios con personas públicas o privadas.

TÍTULO I. Régimen del suelo

CAPÍTULO I. Clasificación del suelo.

Artículo 18. Clases de suelo.

Artículo 19. Suelo urbano.

Artículo 20. Suelo rústico.

CAPÍTULO II. Ordenación legal de directa aplicación.

Artículo 21. Normas de aplicación directa.

CAPÍTULO III. Régimen de los usos y actividades en suelo rústico.

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 22. Actuaciones en suelo rústico.

Artículo 23. Asentamientos urbanísticos y hábitat rural diseminado.

Artículo 24. Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.

Artículo 25. Medios de intervención administrativa en suelo rústico.

Artículo 26. 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.

SECCIÓN 3ª. ACTUACIONES EXTRAORDINARIAS EN SUELO RÚSTICO.

Artículo 30. Actuaciones extraordinarias.

Artículo 31. Viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas.

Artículo 32. Procedimiento de autorización de las actuaciones extraordinarias.

Artículo 33. Proyecto de Actuación.

Artículo 34. Duración de la cualificación de los terrenos.
Artículo 35. 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 prohibidas 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 de transformación urbanística.

CAPÍTULO I. La ordenación de las actuaciones de transformación urbanística.

Artículo 43. Propuesta de delimitación y ordenación de actuaciones de transformación urbanística.
Artículo 44. Contenido de la propuesta de delimitación de actuaciones de transformación urbanística.
Artículo 45. Procedimiento de aprobación de la propuesta de delimitación de actuaciones de transformación urbanística.
Artículo 46. Derecho de la propiedad del suelo incluido en actuaciones de transformación urbanística.

CAPÍTULO II. Actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano.

Artículo 47. Actuaciones de mejora urbana.
Artículo 48. Actuaciones de reforma interior.
Artículo 49. Deberes de la promoción de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano.

CAPÍTULO III. Actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico.

Artículo 50. Actuaciones de nueva urbanización.
Artículo 51. Deberes de la promoción de las actuaciones de nueva urbanización.

CAPÍTULO IV. De los aprovechamientos urbanísticos.

Artículo 52. Aprovechamiento urbanístico.
Artículo 53. Equidistribución y distribución de beneficios y cargas.
Artículo 54. Aprovechamiento urbanístico de las actuaciones de mejora urbana.
Artículo 55. Aprovechamiento urbanístico de las actuaciones de reforma interior.
Artículo 56. Aprovechamiento urbanístico de las actuaciones de nueva urbanización.

TÍTULO III. La ordenación territorial

CAPÍTULO I. Principios y directrices generales.

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.
Artículo 57. Instrumentos de ordenación territorial.
Artículo 58. Objetivos de la gestión territorial.
SECCIÓN 2ª. DETERMINACIONES PARA LA PROTECCIÓN DEL LITORAL.
Artículo 59. Ordenación del litoral. Principios básicos.
SECCIÓN 3ª. DETERMINACIONES PARA LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE.
Artículo 60. Criterios de integración paisajística.
Artículo 61. Catálogos de Paisaje.

CAPÍTULO II. Los instrumentos de ordenación territorial.

SECCIÓN 1ª. LOS PLANES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.
Artículo 62. El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. Contenido.
Artículo 63. Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional. Contenido.
SECCIÓN 2ª. DE LAS DECLARACIONES DE INTERÉS AUTONÓMICO.
Artículo 64. Declaración de Interés Autonómico.
Artículo 65. Proyecto de actuación autonómico.
SECCIÓN 3ª. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.
Artículo 66. Instrumentos de desarrollo.

CAPÍTULO III. La ejecución territorial.

Artículo 67. Instrumentos de ejecución territorial.
Artículo 68. Programas coordinados para la gestión territorial.

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

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

Artículo 69. Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio.

Artículo 70. Elaboración y tramitación.

SECCIÓN 2ª. DE LAS ACTUACIONES CON INCIDENCIA EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

Artículo 71. Concepto.

Artículo 72. Informe de incidencia territorial.

TÍTULO IV. La ordenación urbanística

CAPÍTULO I. Determinaciones e instrumentos de la ordenación urbanística.

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 73. Disposiciones generales de la ordenación urbanística.

SECCIÓN 2ª. LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA GENERAL.

Artículo 74. La ordenación urbanística general.

Artículo 75. El modelo general de ordenación.

Artículo 76. La planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación.

Artículo 77. Determinaciones que complementan el modelo general de ordenación.

SECCIÓN 3ª. LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA.

Artículo 78. La ordenación urbanística detallada.

SECCIÓN 4ª. CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 79. Criterios generales para la ordenación urbanística.

Artículo 80. Criterios de ordenación del espacio público urbano y el espacio verde urbano.

Artículo 81. Criterios de ordenación de las dotaciones.

Artículo 82. Reservas y estándares dotacionales.

Artículo 83. Reserva de vivienda protegida.

SECCIÓN 5ª. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y COMPLEMENTARIOS.

Subsección 1ª. Disposiciones generales.

Artículo 84. Instrumentos de ordenación urbanística y complementarios.

Artículo 85. Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística.

Subsección 2ª. Instrumentos de ordenación urbanística general.

Artículo 86. El Plan General de Ordenación Municipal.

Artículo 87. El Plan de Ordenación Intermunicipal.

Artículo 88. El Plan Básico de Ordenación Municipal.

Subsección 3ª. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada.

Artículo 89. Los Planes de Ordenación Urbana.

Artículo 90. Los Planes Parciales de Ordenación.

Artículo 91. Los Planes de Reforma Interior.

Artículo 92. Los Estudios de Ordenación.

Artículo 93. Los Planes Especiales.

Subsección 4ª. Los instrumentos complementarios.

Artículo 94. Los Estudios de Detalle.

Artículo 95. Los Catálogos.

Artículo 96. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización.

Artículo 97. Las Normas Directoras.

CAPÍTULO II. Procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística y de los instrumentos complementarios.

SECCIÓN 1ª. INICIATIVA.

Artículo 98. Iniciativa para la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística.

SECCIÓN 2ª. ACTOS PREPARATORIOS.

Artículo 99. Colaboración administrativa.

Artículo 100. Consultas públicas.

Artículo 101. Avance.

SECCIÓN 3ª. PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN.

Artículo 102. Aprobación inicial.

Artículo 103. Suspensión de aprobaciones, autorizaciones y licencias.

Artículo 104. Información pública y audiencia.

Artículo 105. Informes sectoriales y consultas.

Artículo 106. Régimen de los informes sectoriales.

Artículo 107. Informe de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Artículo 108. Nuevos trámites de información pública y de solicitud de informes sectoriales.
Artículo 109. Aprobación definitiva.
Artículo 110. Publicidad, publicación y entrada en vigor.
SECCIÓN 4ª. ESPECIALIDADES DEL PROCEDIMIENTO.
Artículo 111. Tramitación a iniciativa privada.
Artículo 112. Tramitación de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística.
Artículo 113. Tramitación de urgencia.
Artículo 114. Tramitación simultánea.
SECCIÓN 5ª. COLABORACIÓN INTERADMINISTRATIVA
Artículo 115. Instrumentos de colaboración interadministrativa.
Artículo 116. Mesas de trabajo para el impulso de la tramitación.
Artículo 117. Comisiones Provinciales de Coordinación Urbanística.

CAPÍTULO III. Régimen de las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística.

Artículo 118. Innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.
Artículo 119. Reglas particulares de ordenación en las innovaciones.
Artículo 120. Revisión de los instrumentos de ordenación urbanística.
Artículo 121. Modificación de los instrumentos de ordenación urbanística.
Artículo 122. Textos refundidos.

TÍTULO V. La ejecución urbanística

CAPÍTULO I. Disposiciones generales.

SECCIÓN 1ª. DEFINICIONES Y CRITERIOS GENERALES.

Artículo 123. La ejecución urbanística. Alcance.
Artículo 124. Modalidades de la ejecución urbanística.
Artículo 125. Presupuestos de la actividad de ejecución.
SECCIÓN 2ª. SUJETOS DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN.
Subsección 1ª. Actuación Pública en la ejecución
Artículo 126. Gestión Pública.
Artículo 127. Gerencias Urbanísticas.
Artículo 128. Convenios interadministrativos de colaboración
Artículo 129. Consorcios Urbanísticos.
Subsección 2ª. Colaboración público-privada
Artículo 130. Personas propietarias.
Artículo 131. Entidades colaboradoras.
Artículo 132. Procedimiento para la constitución de Entidades colaboradoras.
Artículo 133. Agente urbanizador y edificador.
Artículo 134. Empresa urbanizadora y empresa constructora.

CAPÍTULO II. Instrumentos y técnicas de ejecución.

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 135. Equidistribución de cargas y beneficios en las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística.
Artículo 136. Instrumentos y técnicas de ejecución.

SECCIÓN 2ª. PARCELACIÓN

Artículo 137. Autorización de las parcelaciones.
Artículo 138. Indivisibilidad de fincas, unidades aptas para la edificación.
Artículo 139. Régimen de las parcelaciones urbanísticas.

SECCIÓN 3ª. REPARCELACIÓN

Subsección 1ª. Disposiciones generales.

Artículo 140. Objeto de la Reparcelación.
Artículo 141. Reparcelación voluntaria y reparcelación forzosa.
Artículo 142. Reparcelación económica.
Artículo 143. Normalización de fincas.
Artículo 144. Supuestos en que es innecesaria la reparcelación.

Subsección 2ª. Criterios para la reparcelación.

Artículo 145. Criterios de la reparcelación.
Artículo 146. Régimen de los bienes de dominio público.
Artículo 147. Titulares e interesados. Acreditación de titularidad y superficie.

Subsección 3ª. Contenido de los proyectos de reparcelación.

Artículo 148. Contenido del proyecto de reparcelación.

Artículo 149. Memoria del proyecto de reparcelación.
Artículo 150. Descripción de las parcelas de origen.
Artículo 151. Indemnizaciones.
Artículo 152. Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes.
Artículo 153. Cuenta de liquidación provisional.
Artículo 154. Planos del proyecto de reparcelación.
Subsección 4ª. Inicio del expediente de reparcelación y procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación.
Artículo 155. Iniciación del expediente de reparcelación.
Artículo 156. Tramitación del proyecto de reparcelación.
Artículo 157. Aprobación del proyecto de reparcelación.
Artículo 158. Formalización e inscripción.
Artículo 159. Tramitación y aprobación del proyecto de reparcelación voluntaria.
Artículo 160. Operaciones jurídicas complementarias y modificaciones al proyecto de reparcelación.
Subsección 5ª. Efectos de la Aprobación.
Artículo 161. Efectos jurídicos reales de la aprobación del proyecto de la reparcelación.
Artículo 162. Efectos económicos de la aprobación de la reparcelación.
Subsección 6ª. Liquidación parcial por fases de urbanización.
Artículo 163. Concentración de la carga urbanística en otras parcelas resultantes tras la recepción parcial de las obras de urbanización.
Artículo 164. Cancelación de la carga urbanística y constitución de garantías alternativas tras la recepción parcial de las obras de urbanización.
Subsección 7ª. Liquidación definitiva.
Artículo 165. Cuenta de liquidación definitiva.
Artículo 166. Exenciones fiscales de las transmisiones en el seno de la reparcelación urbanística.
SECCIÓN 4ª. PROYECTO DE DISTRIBUCIÓN DE CARGAS.
Artículo 167. Proyecto de distribución de cargas.
SECCIÓN 5ª. EJECUCIÓN MEDIANTE RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.
Artículo 168. Ejecución mediante régimen de propiedad horizontal.
SECCIÓN 6ª. OTRAS TÉCNICAS DE EJECUCIÓN.
Artículo 169. Reservas de Aprovechamiento.
Artículo 170. Procedimiento de aprobación de las reservas de aprovechamiento.
Artículo 171. Transferencias de aprovechamiento.
Artículo 172. Procedimiento de aprobación de las transferencias de aprovechamiento.
Artículo 173. Transmisión de excesos de aprovechamiento.
Artículo 174. Las compensaciones monetarias sustitutivas.
Artículo 175. Registro municipal de aprovechamientos.

CAPÍTULO III. La ejecución mediante gestión indirecta.

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 176. Agente urbanizador.

SECCIÓN 2ª. PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DEL AGENTE URBANIZADOR.

Artículo 177. Inicio del procedimiento de selección del agente urbanizador.

Artículo 178. Contenido de los pliegos para la selección de agente urbanizador.

Artículo 179. Información pública, audiencia y presentación de alternativas.

Artículo 180. Adjudicación y formalización de la concesión.

Artículo 181. Prerrogativas y facultades del agente urbanizador.

Artículo 182. Participación y otros derechos de las personas propietarias.

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

Artículo 183. Contratación de las obras de urbanización.

Artículo 184. Acta de replanteo.

Artículo 185. Relaciones entre el agente urbanizador y las personas propietarias. Formas de retribución.

SECCIÓN 4ª. TERMINACIÓN DE LA EJECUCIÓN.

Artículo 186. Causas de resolución de la adjudicación de la concesión.

Artículo 187. Compensación al agente urbanizador.

CAPÍTULO IV. La ejecución de la urbanización.

SECCIÓN 1ª. ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN

Subsección 1ª. Disposiciones generales.

Artículo 188. Clases de obras de urbanización.

Artículo 189. Gastos de urbanización.

Artículo 190. Derechos de realojo y retorno.

Subsección 2ª. El proyecto de urbanización.

Artículo 191. Proyecto de urbanización. Contenido y documentación.

Artículo 192. Procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización.

Subsección 3ª. Obras ordinarias de urbanización.

Artículo 193. Proyecto de obras ordinarias de urbanización.

SECCIÓN 2ª. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Artículo 194. Ejecución de la urbanización.

Artículo 195. Garantía de urbanización.

Artículo 196. Pago en terrenos de los gastos de urbanización.

SECCIÓN 3ª. RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Artículo 197. Procedimiento de recepción de las obras de urbanización.

Artículo 198. Acta de recepción.

Artículo 199. Efectos de la recepción de las obras de urbanización.

SECCIÓN 4ª. CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 200. Deber de conservación de las obras de urbanización.

Artículo 201. Entidades urbanísticas de conservación de la urbanización.

CAPÍTULO V. De la coordinación en la tramitación de los instrumentos de ordenación y de ejecución urbanística y de la coordinación de las actuaciones de ejecución.

Artículo 202. Tramitación coordinada de los instrumentos de ordenación urbanística y de ejecución.

Artículo 203. Urbanización y edificación simultánea.

CAPÍTULO VI. La ejecución de las actuaciones sistemáticas.

SECCIÓN 1ª. CRITERIOS GENERALES.

Artículo 204. Unidades de Ejecución.

Artículo 205. Requisitos y criterios para la delimitación de las unidades de ejecución.

Artículo 206. Procedimiento de delimitación de las unidades de ejecución y elección del sistema de actuación.

Artículo 207. Efectos de la inclusión de terrenos en unidad de ejecución.

Artículo 208. Elección del sistema de actuación.

Artículo 209. Sustitución del sistema de actuación.

SECCIÓN 2ª. EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN.

Subsección 1ª. Disposiciones generales

Artículo 210. Características del sistema de actuación de compensación.

Artículo 211. Modalidades del sistema de compensación.

Subsección 2ª. Modalidad suscrita por la totalidad de personas propietarias.

Artículo 212. Iniciativa y establecimiento del sistema.

Subsección 3ª. Modalidad simplificada.

Artículo 213. Iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación mediante procedimiento simplificado.

Artículo 214. Bases de actuación.

Artículo 215. Procedimiento para establecimiento del sistema.

Artículo 216. Efectos del establecimiento del sistema de actuación por compensación mediante el procedimiento simplificado.

Subsección 4ª. Modalidad de junta de compensación.

Artículo 217. Formalización de la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación mediante constitución de junta de compensación.

Artículo 218. Estatutos y bases de actuación.

Artículo 219. Procedimiento para establecimiento del sistema y constitución de la Junta de Compensación.

Artículo 220. La Junta de Compensación.

Artículo 221. Criterios y requisitos específicos para la reparcelación.

Artículo 222. Aprobación del proyecto de reparcelación por la Junta de Compensación.

Subsección 5ª. Sustitución del sistema de compensación.

Artículo 223. Sustitución del sistema o modalidad de compensación por incumplimiento de los plazos.

Artículo 224. Procedimiento para la declaración de incumplimiento de plazos.

Artículo 225. Efectos de la declaración de incumplimiento de plazos.

SECCIÓN 3ª. EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN.

Artículo 226. Características del sistema de actuación por expropiación.

Artículo 227. Relación de propietarios y descripción de bienes y derechos.

Artículo 228. Formas de gestión del sistema de expropiación.

SECCIÓN 4ª. EL SISTEMA DE COOPERACIÓN.

Artículo 229. Características del sistema de actuación por cooperación.

Artículo 230. Entidad urbanística de cooperación.

Artículo 231. Pago de los gastos de urbanización por las personas propietarias.
Artículo 232. Pago en metálico de las cuotas de urbanización.
Artículo 233. Pago en especie mediante cesión de terrenos edificables.
Artículo 234. Disposición de los bienes y derechos en el sistema de actuación por cooperación.
Artículo 235. Pago en especie a la empresa constructora de las obras de urbanización.
Artículo 236. Liquidación de la actuación.

CAPÍTULO VII. La ejecución de las actuaciones asistemáticas.

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 237. Supuestos de ejecución asistemática en actuaciones en suelo urbano.
Artículo 238. Delimitación del ámbito de actuación sujeto a ejecución asistemática.
Artículo 239. Cuota de urbanización en actuaciones asistemáticas.
Artículo 240. Contribuciones especiales.

SECCIÓN 2ª. DISTRIBUCIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 241. Distribución de cargas de urbanización en actuaciones asistemáticas.
Artículo 242. Entidad de Urbanización.
Artículo 243. Estatutos de la Entidad de Urbanización.
Artículo 244. Objeto del proyecto de distribución de cargas de urbanización.
Artículo 245. Contenido del proyecto de distribución de cargas de urbanización.
Artículo 246. Procedimiento de aprobación del proyecto de distribución de cargas de urbanización.
Artículo 247. Efectos de la aprobación del proyecto de distribución de cargas de urbanización.
Artículo 248. Distribución de cargas y cumplimiento del deber de cesión de sistemas locales y generales en el seno de la división horizontal o del complejo inmobiliario.
Artículo 249. Liquidación de la actuación.

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

Artículo 250. Formas de obtención del suelo destinado a sistemas generales y locales.
Artículo 251. Sustitución de las cesiones de sistemas generales y locales.
Artículo 252. Reglas del procedimiento de ocupación directa.
Artículo 253. Formas de ejecución material de sistemas generales y locales.
Artículo 254. Mecanismos de participación en la ejecución material de sistemas generales y locales comunes a distintos ámbitos.
Artículo 255. 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 256. Concepto y naturaleza instrumental.
Artículo 257. Supuestos de establecimiento de áreas de gestión integrada.
Artículo 258. Instrumentos aptos para la delimitación de áreas de gestión integrada.
Artículo 259. Contenido de la delimitación de áreas de gestión integrada.
Artículo 260. Efectos de la delimitación de áreas de gestión integrada.
Artículo 261. Medidas de fomento de actuaciones privadas de rehabilitación o implantación de determinados usos.
Artículo 262. La ejecución en las áreas de gestión integrada.

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

Artículo 263. Organización consorcial de las áreas de gestión integrada.
Artículo 264. Naturaleza y régimen jurídico del consorcio del área de gestión integrada.

CAPÍTULO X. La expropiación forzosa por razón de urbanismo.

Artículo 265. Procedimientos expropiatorios por razón de urbanismo.
Artículo 266. Procedimiento de la tasación conjunta.
Artículo 267. Procedimiento de tasación individual.
Artículo 268. 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 269. Registro de los patrimonios públicos de suelo.
Artículo 270. Forma y efectos de la constancia en el Registro de la Propiedad de las limitaciones en bienes integrantes del Patrimonio Público de Suelo.
Artículo 271. Gestión de los Patrimonios Públicos de Suelo.
Artículo 272. Controles en el destino y disposición de recursos procedentes de los Patrimonios Públicos de Suelo.
Artículo 273. Delimitación de reservas de terrenos para constitución o ampliación de Patrimonios Públicos de Suelo.

Artículo 274. 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 1ª. Derecho de superficie.

Artículo 275. Derecho real de superficie como instrumento de intervención en el mercado inmobiliario.

Artículo 276. Régimen jurídico del derecho de superficie.

Subsección 2ª. Derecho de tanteo y retracto.

Artículo 277. Procedimiento para la delimitación de áreas.

Artículo 278. Notificación de transmisión de bienes sujetos a derecho de tanteo y retracto.

Artículo 279. 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 280. Actuaciones edificatorias.

Artículo 281. Actuaciones edificatorias en suelo urbano.

Artículo 282. Ejercicio de la facultad de edificar en suelo sometido a actuaciones de transformación.

Artículo 283. Actuaciones edificatorias en suelo rústico.

Artículo 284. Usos y obras de carácter provisional.

SECCIÓN 2ª. INCUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DE EDIFICACIÓN.

Artículo 285. Declaración de incumplimiento del deber de edificación.

Artículo 286. Efectos de la declaración del incumplimiento del deber de edificación.

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

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 287. Concepto y normas generales de las licencias.

Artículo 288. Concepto y normas generales de las declaraciones responsables y comunicaciones previas.

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

Artículo 289. Actos sujetos a licencia urbanística municipal.

Artículo 290. Objeto y alcance de la licencia urbanística.

Artículo 291. Tipología de actos urbanísticos sujetos a medios de intervención administrativa.

Artículo 292. Actos no sujetos a licencia urbanística municipal.

Artículo 293. Actos sujetos a declaración responsable.

Artículo 294. Actos sujetos a comunicación previa.

Artículo 295. Declaraciones responsables y licencias por fases y parciales.

Artículo 296. Actos promovidos por Administraciones Públicas.

SECCIÓN 3ª. PROCEDIMIENTO DE OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.

Artículo 297. Competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas.

Artículo 298. Normas generales sobre el procedimiento.

Artículo 299. Inicio del procedimiento.

Artículo 300. Visado.

Artículo 301. Subsanción y reiteración de solicitudes.

Artículo 302. Informes técnico y jurídico.

Artículo 303. Resolución.

Artículo 304. Plazo de resolución.

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

Artículo 305. Causas de nulidad de los títulos administrativos.

Artículo 306. Medios de intervención disconformes con la nueva ordenación urbanística.

Artículo 307. Eficacia temporal y caducidad de las licencias.

Artículo 308. Eficacia temporal y caducidad de las declaraciones responsables.

Artículo 309. Transmisión de los medios de intervención administrativa.

Artículo 310. Ejecución de obras de edificación.

Artículo 311. De las modificaciones durante la ejecución de las obras.

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

Artículo 312. Requisitos de acceso a los servicios prestados por las empresas suministradoras y para la implantación de edificaciones prefabricadas.

Artículo 313. Información y publicidad en obras.

Artículo 314. 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 315. Deber de conservación y rehabilitación.

Artículo 316. Sujetos legitimados.

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

Artículo 317. La ejecución de las actuaciones de rehabilitación y conservación.

Artículo 318. Proyecto de distribución de cargas de conservación.

Artículo 319. Liquidación de la actuación.

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

Artículo 320. Órdenes de ejecución de obras de conservación, mejora y rehabilitación.

Artículo 321. Procedimiento para dictar órdenes de ejecución.

Artículo 322. Incumplimiento de las órdenes de ejecución.

SECCIÓN 4ª. LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES.

Artículo 323. Inspección técnica de construcciones y edificaciones.

Artículo 324. Sujetos obligados.

Artículo 325. Técnicos competentes y normativa aplicable.

Artículo 326. El Informe de inspección técnica de construcciones y edificaciones.

Artículo 327. Registro de inspección técnica de construcciones y edificaciones.

SECCIÓN 5ª. SITUACIÓN LEGAL DE RUINA URBANÍSTICA.

Artículo 328. Procedimiento de declaración de situación legal de ruina urbanística.

Artículo 329. Efectos de la declaración de situación legal de ruina urbanística.

Artículo 330. Ruina física inminente.

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

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 331. La ejecución por sustitución.

SECCIÓN 2ª. EJECUCIÓN SUBSIDIARIA.

Artículo 332. Procedimiento para la ejecución subsidiaria por la Administración.

Artículo 333. Ejecución subsidiaria mediante gestión indirecta.

Artículo 334. Adjudicación de la ejecución subsidiaria y formalización.

SECCIÓN 3ª. LA EJECUCIÓN POR SUSTITUCIÓN MEDIANTE VENTA FORZOSA.

Artículo 335. Ejecución por sustitución mediante venta forzosa.

Artículo 336. Procedimiento para la ejecución por sustitución mediante venta forzosa.

Artículo 337. Incumplimiento del adjudicatario de la ejecución por sustitución.

TÍTULO VII. La disciplina territorial y urbanística

CAPÍTULO I. Potestades administrativas.

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 338. Potestades públicas.

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

Artículo 339. Principios de la disciplina territorial y urbanística.

Artículo 340. Carácter real de las medidas de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística.

Artículo 341. Coordinación y colaboración con el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO II. La potestad inspectora.

SECCIÓN 1ª. LA INSPECCIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.

Artículo 342. Naturaleza de la inspección.

Artículo 343. Planes Municipales de Inspección Urbanística.

Artículo 344. Plan General de Inspección Territorial y Urbanística.

Artículo 345. Funciones de la inspección.

SECCIÓN 2ª. LA ACTUACIÓN INSPECTORA.

Artículo 346. Facultades y deberes del personal inspector.

Artículo 347. Visitas de inspección.

Artículo 348. Actas de inspección.

Artículo 349. Contenido de las Actas de inspección.

Artículo 350. Formalización.

SECCIÓN 3ª. ACTUACIONES PREVIAS A LOS PROCEDIMIENTOS DE DISCIPLINA TERRITORIAL O URBANÍSTICA.

Artículo 351. Información y actuaciones previas.

CAPÍTULO III. Restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística.

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 352. Deber de iniciación del procedimiento de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística.

Artículo 353. Reglas generales del procedimiento de restablecimiento de la legalidad territorial o urbanística.

Artículo 354. Plazo para restablecer la legalidad territorial y urbanística.

Artículo 355. Determinación de la finalización de las obras o establecimiento de la existencia de actos de mero uso del suelo.

Artículo 356. Ejecución forzosa.

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

Artículo 357. Restablecimiento de la legalidad ante actuaciones sin título preceptivo o contraviniéndolo.

Artículo 358. Medidas provisionales.

Artículo 359. Ejecución forzosa de las medidas provisionales.

Artículo 360. Procedimiento de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística ante actuaciones sin título habilitante.

Artículo 361. Plazo del procedimiento para restablecer la legalidad territorial y urbanística.

Artículo 362. Procedimiento de legalización de actuaciones.

Artículo 363. Medidas de restablecimiento o de la realidad física alterada.

Artículo 364. Ejecución forzosa de las medidas de restablecimiento de la realidad a la ordenación territorial y urbanística.

Artículo 365. Imposibilidad de ejecución.

Artículo 366. Cumplimiento por equivalencia.

Artículo 367. Causas de imposibilidad material o legal.

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

Artículo 368. Restablecimiento de la legalidad frente a actuaciones con título habilitante ilegal.

Artículo 369. Actuaciones de control sobre declaraciones responsables y comunicaciones previas.

Artículo 370. Procedimiento de restablecimiento de la legalidad ante actuaciones en curso de ejecución o terminadas sometidas a declaración responsable o comunicación previa.

SECCIÓN 4ª. COMPETENCIA.

Artículo 371. Competencias de los Municipios y de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 372. Competencias de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de restablecimiento de la ordenación territorial y urbanística.

Artículo 373. Actuaciones sin título administrativo habilitante que legitiman la intervención sustitutiva de la Comunidad Autónoma.

CAPÍTULO IV. Régimen Sancionador.

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 374. Principio de legalidad, requisitos de infracciones y sanciones y consecuencias legales.

Artículo 375. Anulación del acto o actos administrativos habilitantes como presupuesto de la exigencia de responsabilidad.

Artículo 376. Consecuencias legales de las infracciones territoriales y urbanísticas.

Artículo 377. Procedimientos de restablecimiento y sancionador.

SECCIÓN 2ª. LAS INFRACCIONES TERRITORIALES Y URBANÍSTICAS.

Artículo 378. Clases de infracciones urbanísticas.

Artículo 379. Clases de infracciones contra la ordenación del territorio.

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

Artículo 380. Multas.

Artículo 381. Reglas complementarias para la determinación de las sanciones y de las multas coercitivas.

Artículo 382. Sanciones accesorias.

Artículo 383. Determinación de las medidas sancionadoras accesorias.

Artículo 384. Graduación de las sanciones.

Artículo 385. Circunstancias agravantes.

Artículo 386. Circunstancias atenuantes.

Artículo 387. Compatibilidad de las sanciones.

Artículo 388. Decomiso de las ganancias provenientes de la infracción.

Artículo 389. Criterios estimativos para el cálculo del decomiso de las ganancias.

Artículo 390. Concurso de normas punitivas y de infracciones.

SECCIÓN 4ª. LAS PERSONAS RESPONSABLES.

Artículo 391. Responsables de las infracciones.

Artículo 392. Carácter independiente de las multas.

Artículo 393. Muerte o extinción de los responsables.

SECCIÓN 5ª. LA PRESCRIPCIÓN DE INFRACCIONES Y DE SANCIONES.

Artículo 394. Prescripción de las infracciones.

Artículo 395. Inicio de procedimiento de restablecimiento de la legalidad territorial o urbanística y prescripción de la infracción.

Artículo 396. Prescripción de las sanciones.

SECCIÓN 6ª. EL PROCEDIMIENTO Y LA COMPETENCIA.

Artículo 397. Procedimiento sancionador.

Artículo 398. Imposición de la sanción y reposición de la realidad física alterada.

Artículo 399. Infracciones constitutivas de delito.

Artículo 400. Procedimiento complementario de resarcimiento.

Artículo 401. Competencias sancionadoras.

Artículo 402. Destino de las multas.

Artículo 403. Reducción de sanciones por reconocimiento de responsabilidad o cumplimiento de la resolución.

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 404. Situación de asimilado a fuera de ordenación.

Artículo 405. Requisitos para el reconocimiento.

Artículo 406. Documentación técnica que acredita los requisitos.

Artículo 407. Condiciones mínimas de seguridad y salubridad.

Artículo 408. Inicio e instrucción del procedimiento.

Artículo 409. Resolución del procedimiento.

Artículo 410. Efectos de la declaración de asimilado a fuera de ordenación.

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

Artículo 411. Plan Especial de adecuación ambiental y territorial.

Artículo 412. Contenido del Plan Especial.

Artículo 413. Determinaciones del Plan Especial.

Artículo 414. Efectos de la aprobación del Plan Especial.

Artículo 415. La ejecución del Plan Especial.

CAPÍTULO III. Incorporación de edificaciones irregulares a la ordenación urbanística.

Artículo 416. Régimen general de incorporación a la ordenación urbanística de edificaciones irregulares

Artículo 417. Incorporación de agrupaciones de edificaciones irregulares.

Artículo 418. La ejecución en los ámbitos de agrupaciones de edificaciones irregulares incorporados a la ordenación.

TÍTULO IX. El hábitat troglodítico

CAPÍTULO I. Disposiciones Generales.

Artículo 419. Régimen general del hábitat troglodítico.

Artículo 420. Definiciones.

Artículo 421. Municipio troglodítico de Andalucía.

Artículo 422. Normas de aplicación directa en los ámbitos de hábitat troglodítico.

CAPÍTULO II. Régimen del suelo.

Artículo 423. Clasificación del suelo.

Artículo 424. Régimen urbanístico de la propiedad del suelo de las cuevas.

CAPÍTULO III. La ordenación y ejecución urbanística del hábitat troglodítico.

Artículo 425. Instrumentos para la ordenación urbanística.

Artículo 426. Directrices para la ordenación urbanística.

Artículo 427. Determinaciones de la ordenación detallada en suelo urbano.

Artículo 428. La ejecución urbanística en suelo urbano.

Artículo 429. El deber de conservación de las cuevas.

CAPÍTULO IV. Régimen de las cuevas irregulares.

Artículo 430. Régimen complementario de las cuevas irregulares.

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

Disposición adicional segunda. Referencias del personal inspector en la Inspección Autonómica.

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

Disposición adicional cuarta. Instalaciones de la red de transporte de energía eléctrica incluidas en la planificación eléctrica regulada en la normativa estatal.

Disposición transitoria primera. Clasificación del suelo en los municipios con instrumento de planeamiento general vigente.

Disposición transitoria segunda. Actuaciones de transformación urbanística en ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable previstos en los instrumentos de planeamiento general.

Disposición transitoria tercera. Modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigentes.

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

Disposición transitoria quinta. Instrumentos de planeamiento urbanístico en tramitación.

Disposición transitoria sexta. Determinaciones de los planes de ordenación del territorio vigentes.

Disposición transitoria séptima. Procedimientos en tramitación en materia de disciplina territorial o urbanística y sobre la actividad de edificación.

Disposición transitoria octava. Prórroga del plazo de las actuaciones de interés público autorizadas sobre suelo no urbanizable.

Disposición transitoria novena. Plazo para realización del informe de inspección técnica de construcciones y edificaciones.

Disposición transitoria décima. Creación y entrada en funcionamiento de los registros municipales de entidades colaboradoras.

Disposición transitoria undécima. Entrada en funcionamiento del registro de entidades urbanísticas certificadoras de Andalucía.

Disposición transitoria duodécima. Registros administrativos de instrumentos urbanísticos.

Disposición final única. Modificación del artículo 40 de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Anexo. Definiciones.

TÍTULO PRELIMINAR **Disposiciones generales**

CAPÍTULO I **Objeto del Reglamento**

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 (en adelante <<la Ley>>), que regula la ordenación del territorio y el urbanismo en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
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.

CAPÍTULO II **La información territorial y urbanística**

Artículo 2. *El derecho de acceso a la información territorial y 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 acceder a la información sobre la ordenación territorial y urbanística que esté en poder de las Administraciones públicas competentes, así como a obtener copia o certificación de las disposiciones o actos administrativos adoptados, en los términos especificados en el artículo 10 de la Ley. A efectos del ejercicio de estos derechos y de sus limitaciones, será de aplicación supletoria lo dispuesto en la

legislación en materia de transparencia y acceso a la información pública y en la legislación sobre el procedimiento administrativo común.

2. La Administración pública competente para la aprobación de los instrumentos de ordenación habilitará los medios y cauces necesarios para que el derecho de información pueda ejercerse, en los términos establecidos en la legislación sobre procedimiento administrativo común, y garantizará el acceso a los contenidos y documentos de los instrumentos de ordenación territorial o urbanística.

A tal efecto, la Administración deberá publicar en el portal web, al menos, la resolución de aprobación definitiva, el instrumento de ordenación completo y, en su caso, el estudio ambiental estratégico. Así mismo, deberá tener a disposición de la ciudadanía a través de este medio el texto refundido del instrumento de ordenación, así como todas las modificaciones y adaptaciones que estén vigentes, con indicación de las determinaciones que se encuentran suspendidas, en su caso.

Artículo 3. *La cédula urbanística.*

1. La ciudadanía tiene derecho a ser informada por el Ayuntamiento, mediante cédula urbanística, sobre la situación, el régimen territorial y urbanístico aplicable y demás circunstancias territoriales y urbanísticas aplicables a un terreno, parcela, solar o edificio determinado.
2. La obtención de la cédula urbanística se realizará, previa solicitud de las personas interesadas, conforme al contenido y procedimiento que se determine en las ordenanzas municipales y, en su defecto, conforme a las siguientes reglas:
 - a) La cédula urbanística deberá indicar al menos:
 - 1º. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y de gestión aplicables, indicando las circunstancias particulares de revisión, modificación o suspensión de licencias que les afecten, así como si han sido objeto de impugnación en vía administrativa o jurisdiccional y, en su caso, si su ejecutividad ha sido suspendida.
 - 2º. 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.
 - 3º. Si la parcela tiene condición de solar o, en su caso, advertencia de las exigencias legales para adquirir tal condición.
 - 4º. Otras determinaciones territoriales o urbanísticas que condicionen el aprovechamiento y el uso del terreno o edificación, en especial las referidas a las posibilidades de urbanización y edificación, y en su caso, la incoación de expedientes de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística.
 - b) El Ayuntamiento deberá remitir la cédula urbanística en el plazo no superior a un mes, salvo que las ordenanzas municipales prevean un plazo inferior, a contar desde que tenga entrada la solicitud en el registro electrónico municipal. Del transcurso de dicho plazo sin contestación expresa no podrá deducirse efecto favorable alguno respecto de los términos de la consulta.
3. La cédula urbanística tendrá carácter informativo respecto de las condiciones territoriales y urbanísticas vigentes 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 territorial y urbanística. En cualquier caso, mantendrá su eficacia mientras sigan en vigor las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y de gestión conforme a las cuales haya sido elaborada, y como máximo hasta seis meses a contar desde la fecha de su expedición, con independencia de cuándo hubiera tenido lugar la notificación.
4. Los Ayuntamientos adoptarán las medidas necesarias para la tramitación y expedición de la cédula urbanística a través de su sede electrónica.

Artículo 4. *Derecho de consulta para la ordenación y ejecución de las actuaciones de transformación urbanística.*

1. Las personas titulares del derecho de iniciativa en las actuaciones de transformación urbanística, respecto a un terreno o ámbito de planeamiento determinado, tendrán 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 podrá 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 la referida a la potestad de ordenación territorial y urbanística.
4. 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 responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas.

Artículo 5. *Registros administrativos de instrumentos de ordenación urbanística y convenios.*

1. Al objeto de garantizar la publicidad de los instrumentos de ordenación urbanística conforme al artículo 82.1 de la Ley, así como de los convenios regulados en el artículo 9.3 de la Ley, y de facilitar los derechos de acceso a la información y consulta regulados en este Capítulo, en los municipios y en la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, existirá un registro administrativo accesible desde el portal web de cada Administración.
2. Serán objeto de inscripción y depósito en el registro autonómico los instrumentos de ordenación urbanística, las normas sustantivas de ordenación, los estudios de detalle y los catálogos aprobados definitivamente, así como los convenios referidos en el artículo 9.3 de la Ley que suscriba la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.
3. En el registro municipal serán objeto de inscripción y depósito los instrumentos de ordenación urbanística y los instrumentos complementarios que afecten a su término municipal, así como los citados convenios que suscriba el Ayuntamiento en ejercicio de sus competencias en materia de urbanismo.
4. Ambas Administraciones tienen el deber recíproco de intercambio de documentación e información al objeto de mantener actualizados sus respectivos registros, en el marco de la legislación sobre Régimen Jurídico del Sector Público y en los términos que establezca el Decreto por el que se regule la estructura y ordenación de estos, su consulta y el procedimiento de inscripción.

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 a través de su portal web. Los Ayuntamientos y las Diputaciones Provinciales podrán disponer en los portales de su titularidad un enlace web que conecte directamente con el citado sistema de información.

Este sistema tiene por objeto difundir una información homogénea sobre la ordenación territorial y urbanística de la que se puedan extraer datos agregados con la finalidad, entre otras, de contribuir a los procesos de planificación de las Administraciones Públicas y fomentar la participación de la ciudadanía en los mismos.

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, sin perjuicio de las competencias que correspondan a otros órganos y entidades de la Administración de la Junta de Andalucía con competencias en materia de gestión de sistemas de información digital, 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. Se encuentran exentos del pago de tasas el examen *in situ* de la información solicitada, la entrega de información por medios electrónicos y el acceso a cualquier lista o registro creado y mantenido por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.
 - c) La información geográfica digital publicada en el sistema de información territorial y urbanística será accesible, reutilizable e interoperable, mediante servicios de información geográfica, de conformidad con lo establecido en la legislación estatal en materia de infraestructuras y servicios de información geográfica.
3. El sistema de información territorial y urbanística trasladará la información contenida en los registros administrativos de instrumentos de ordenación urbanística. Este sistema estará integrado por los instrumentos de ordenación y gestión territorial, por los instrumentos de ordenación urbanística, así como por aquella otra información con trascendencia territorial producida por la Administración de la Junta Andalucía o facilitada por el resto de Administraciones Públicas.
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. *El derecho de 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 tendrán derecho a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución territorial y urbanística.
2. La Administración urbanística adoptará las medidas necesarias para garantizar el efectivo ejercicio del derecho de participación ciudadana, difundiendo los procesos participativos de consulta pública y de

información pública y facilitando, a través de su portal web o sede electrónica, la participación y el acceso a los instrumentos en trámite en cada una de sus fases.

3. Durante el periodo de información pública de los instrumentos la ciudadanía tendrá derecho a:
 - a) Consultar, en el portal web de la Administración pública correspondiente, la documentación que forma parte del instrumento y del expediente, de conformidad con lo establecido en el artículo 13.1 e) de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía, y a obtener copia de esta.
 - b) Presentar las alegaciones, sugerencias y observaciones que considere oportunas en relación con el instrumento.
4. Conforme a lo establecido en la legislación básica de suelo y en el artículo 10.6 de la Ley, la ciudadanía tiene derecho a exigir el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística mediante el ejercicio de la acción pública.

Artículo 8. Información pública.

1. Deberán ser objeto de publicación en el Boletín Oficial y en el portal web de la Administración territorial y urbanística, según corresponda:
 - a) El anuncio de información pública que, conforme a lo previsto en este Reglamento, deberá celebrarse en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, así como en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de gestión y ejecución.
 - b) El anuncio de información pública previsto en el procedimiento de aprobación de las propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística.
 - c) Los acuerdos de suspensión completa o parcial de instrumentos de ordenación urbanística, así como los de suspensión del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias regulados en el artículo 78 de la Ley.
 - d) El anuncio de la información pública de los convenios regulados en el artículo 9.3 de la Ley.
 - e) El anuncio de la información pública previsto durante la tramitación de las autorizaciones previas de las actuaciones extraordinarias sobre suelo rústico.
 - f) El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de ordenación urbanística.
2. Los anuncios de información pública deberán indicar:
 - a) Órgano que acuerda la información pública y fecha del acuerdo.
 - b) Instrumento urbanístico o expediente sometido a información pública.
 - c) Ámbito de aplicación, indicando municipio y provincia.
 - d) Identidad del promotor.
 - e) Duración del período de información pública y momento a partir del cual debe considerarse iniciado.
 - f) Portal web y, en su caso, lugar y horarios dispuestos para la consulta del instrumento o expediente.
 - g) Sede electrónica y, en su caso, otros medios dispuestos para la presentación de alegaciones, sugerencias y cualesquiera otros documentos.
 - h) 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.

CAPÍTULO IV

La colaboración público-privada

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 9. *Modos de colaboración público-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, intervendrán 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 conforme a lo dispuesto en este Capítulo.

Artículo 10. *Los Colegios Profesionales.*

1. Los Colegios Profesionales, como Corporaciones de Derecho Público, podrán colaborar con las Administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo en el desarrollo de las actuaciones de verificación, control y comprobación o inspección que se establecen en el artículo 9.2 b) de la Ley. La actuación de inspección se entenderá en los términos del artículo 13, no pudiendo implicar el ejercicio de potestades públicas.
2. Esta colaboración se instrumentalizará a través de convenios de colaboración y encomiendas de gestión, de conformidad con lo dispuesto en la legislación reguladora del régimen jurídico del sector público y en el artículo 9.2 b) de la Ley, sin que ello suponga la cesión de la titularidad de la competencia ni de los elementos sustantivos de su ejercicio. Asimismo, estos convenios de colaboración estarán sujetos a la legislación de garantía de unidad de mercado y a la normativa de defensa de la competencia.
3. Los Colegios Profesionales deberán cumplir con las obligaciones establecidas en este Reglamento para las Entidades Urbanísticas Certificadoras. No obstante, no será preceptiva su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Certificadoras regulado en el artículo 16 para la realización de las actividades de colaboración con las Administraciones Públicas en materia urbanística.

Artículo 11. *Las Entidades Urbanísticas Certificadoras.*

1. Las Entidades Urbanísticas Certificadoras son entidades privadas de carácter jurídico-técnico, con personalidad jurídica propia que, disponiendo de medios materiales, personales y financieros, están habilitadas para la realización de tareas de colaboración con las Administraciones Públicas en relación con las actuaciones de verificación, comprobación y control en materia urbanística establecidas en el artículo 9.2 b) de la Ley.
2. La colaboración con las Administraciones Públicas se instrumentalizará a través de la celebración de contratos con éstas, de conformidad con los principios de publicidad y transparencia, de acuerdo con la legislación de contratos del sector público, así como a través de convenios de colaboración.
3. Las Entidades Urbanísticas Certificadoras deberán inscribirse en el Registro de Entidades Urbanísticas Certificadoras que a tales efectos se crea en el artículo 16.

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

1. Las Entidades Urbanísticas Certificadoras y los Colegios Profesionales se regirán por los principios de imparcialidad, confidencialidad e independencia, y serán responsables de los daños y perjuicios

causados con ocasión del ejercicio de sus funciones. En ningún caso, tanto la realización de las tareas que se les encomienden como la emisión de informes o certificados implicarán el ejercicio de potestades públicas y se entenderán sin perjuicio de las actuaciones e informes que correspondan realizar a las Administraciones Públicas en ejercicio de sus funciones.

2. Las Entidades Urbanísticas Certificadoras actuarán con plena independencia e imparcialidad respecto de las personas o entidades que las contraten. Esta circunstancia será aplicable respecto a la persona redactora del proyecto y a la que ejecute la actuación objeto de intervención.
3. Tanto las Entidades Urbanísticas Certificadoras como su personal, no podrán ejercer las funciones previstas en este Reglamento en relación con los proyectos en los que hayan intervenido.

Artículo 13. *Ámbitos de colaboración y actuación.*

1. Las Entidades Urbanísticas Certificadoras y los Colegios Profesionales podrán actuar a instancia de personas interesadas. En estos casos, verificarán la documentación que éstas les presenten y, en su caso, les advertirán de los defectos detectados. Asimismo, podrán recabar los informes preceptivos o autorizaciones sectoriales que corresponda solicitar en representación de las personas interesadas.

2. 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, control y comprobación o inspección del cumplimiento de la normativa correspondiente en el ámbito urbanístico contempladas en el título VI de la Ley, consistentes en:

- a) Verificación de 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 preceptiva para la solicitud de la licencia o presentación de la declaración responsable.
- b) Acreditación del cumplimiento de la legislación territorial y urbanística de los proyectos, así como de las determinaciones de los instrumentos de ordenación y demás exigencias previstas en la legislación sectorial, cuyo control se atribuya expresamente al Ayuntamiento, pudiendo emitir a estos efectos informes previos de conformidad técnica y jurídica.
- c) Verificación de las obras ejecutadas conforme a la licencia otorgada o a la declaración responsable presentada. En función del momento del proceso de ejecución en que se produce la verificación, dichas tareas podrán ser:
 - 1ª. 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.
 - 2ª. De control de ejecución de las obras. Podrán emitir tantas certificaciones como resulten necesarias sobre la adecuación de las obras a la licencia otorgada o la declaración responsable presentada durante el proceso de ejecución de éstas.
 - 3ª. 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.
- d) Colaboración en la realización de todas aquellas actuaciones relacionadas con el control del cumplimiento del deber de conservación, entre otras:
 - 1º. De verificación de los informes de inspección técnica de las construcciones y edificaciones.
 - 2º. De control administrativo sobre el cumplimiento del deber de conservación.

- e) En general, cualquier otra tarea de carácter instrumental, material, técnico, auxiliar o de apoyo complementaria a las actuaciones reguladas en el título VI de la Ley.
3. Los Ayuntamientos podrán desarrollar lo dispuesto en este artículo a través de sus correspondientes ordenanzas en el marco del artículo 9 de la Ley y de este Reglamento, al amparo de lo dispuesto en la disposición adicional primera de la Ley.

Artículo 14. *Obligaciones de las Entidades Urbanísticas Certificadoras.*

Las Entidades Urbanísticas Certificadoras 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 certificadoras, durante un periodo mínimo de 6 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 más 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. Someterse a las actuaciones de inspección, control y vigilancia que puedan desarrollar las Administraciones competentes.

Artículo 15. *El informe o certificado de las Entidades Urbanísticas Certificadoras.*

1. El contenido de los informes o certificados de las Entidades Urbanísticas Certificadoras no tendrán carácter vinculante para la Administración ni limitan o excluyen las actuaciones administrativas de verificación, comprobación o inspección respecto a las actuaciones que corresponda realizar a las Administraciones Públicas en el ejercicio de sus funciones.
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 otorgamiento de licencias o de comprobación de las declaraciones responsables. En todo caso, será necesario 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.

Artículo 16. *Registro de las Entidades Urbanísticas Certificadoras de Andalucía.*

1. 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 Entidades Urbanísticas Certificadoras habilitadas para operar en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como las modificaciones, suspensiones y cancelaciones de inscripciones que en su caso se produzcan conforme a lo dispuesto en este artículo. Los datos del REUCA estarán sujetos a la normativa sobre protección de datos personales.

El REUCA estará adscrito a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, a la que corresponde la gestión de este.

3. Para la inscripción en el REUCA, las entidades 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 un millón de euros, que puedan derivarse de su actuación, de acuerdo con 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. La entidad deberá presentar para la inscripción en el REUCA una solicitud a través de la sede electrónica de la Consejería competente en materia de urbanismo, suscrita por la persona que tenga la representación legal de la entidad, en la que manifieste el cumplimiento de los requisitos y obligaciones exigidos en este Reglamento. La documentación que deberá presentarse junto a la solicitud será la siguiente:
 - a) Escritura de constitución y estatutos, o documento de creación de la entidad, debidamente inscrito en el registro público correspondiente.
 - b) Documentos acreditativos de la representación de la persona firmante de la declaración cuando se trate de personas jurídicas.

- c) Certificado expedido por la ENAC justificativo de la acreditación de la entidad para el ejercicio de las funciones reguladas en este Reglamento.
- d) Justificante de haber constituido un seguro de responsabilidad civil en los términos dispuesto en este artículo.

En el caso de que la solicitud no reuniera los requisitos necesarios, o no estuviera acompañada de los documentos preceptivos, se requerirá su subsanación en el plazo de diez días, transcurrido el cual se entenderá desistida su solicitud.

El plazo para dictar la resolución de este procedimiento será de seis meses, transcurrido el cual se entenderá desestimada la solicitud de inscripción, de conformidad con lo dispuesto en la legislación sobre procedimiento administrativo común.

5. La inscripción en el Registro tendrá efectos de carácter constitutivo y habilitará a la entidad para efectuar las tareas referidas en el artículo 13, pudiendo ser suspendida, modificada o cancelada en los casos previstos en este Reglamento.
6. Serán publicadas en el portal web de la Junta de Andalucía las inscripciones realizadas en el Registro, con el siguiente contenido:
 - 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 puedan ser publicados y comunicados a terceros con la finalidad prevista por el registro.

7. Las Entidades Urbanísticas Certificadoras estarán 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, comunicada al REUCA.
 - c) Cuando concurra alguna de las causas de cancelación de la inscripción previstas en el apartado 9.d) de este artículo, por el tiempo que medie desde el inicio del procedimiento hasta la firmeza de la resolución.
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, comunicada al REUCA.
 - d) Resolución motivada de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, cuando concurra alguna de las causas siguientes:
 - 1º. Incumplimiento reiterado de las obligaciones derivadas del desarrollo de las funciones para las cuales está acreditada y de las obligaciones previstas en este Reglamento.
 - 2º. Falsedad o inexactitud constatadas en los datos suministrados o en los certificados o informes emitidos.
 - 3º. Desaparición de la capacitación técnica o de los medios personales técnicos de la Entidad Urbanística Certificadora que le impida efectuar sus funciones.
 - 4º. Desaparición sobrevenida de los requisitos necesarios para inscribirse.
 - 5º. Ejercicio de sus actividades estando la acreditación suspendida temporalmente.
10. Procedimiento para la suspensión o la cancelación de la inscripción:
- a) 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 tras 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 y de las sanciones que puedan imponer los Ayuntamientos.
 - b) La suspensión y la cancelación de la inscripción serán comunicadas por el órgano que dictó la Resolución al Ayuntamiento correspondiente para su conocimiento.
 - c) 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.
 - d) 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. En el caso de entidades acreditadas con la misma finalidad por los Estados miembros de la Unión Europea o por otras Comunidades Autónomas será necesario el certificado emitido por la ENAC en el que se constate que las mismas cuentan con la acreditación en vigor, así como el justificante de haber constituido el seguro que por éstas sea exigido.

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 persona o 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 estos.
 - 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 las personas que asuman la promoción de las actuaciones.
5. 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 entrega de suelo a la Administración correspondiente al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las actuaciones de transformación urbanística o su equivalente en metálico se integrarán en el respectivo patrimonio público de suelo.
- En los casos en los que la entrega sea sustituida por otras formas de cumplimiento del deber, conforme a lo previsto en los artículos 49.3 y 51.2, el convenio incluirá la valoración de las sustituciones y requerirá informe de los servicios técnicos 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.
- 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.
6. 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 definitiva 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, estas no podrán exigirse ni efectuarse hasta que se haya aprobado definitivamente el instrumento que establezca la ordenación detallada y se haya delimitado el correspondiente ámbito de ejecución.
- 3ª. Cualquier cantidad anticipada que se entregue antes de las aprobaciones referidas tendrán la consideración de depósitos constituidos ante la caja de la Administración actuante.
- Estos depósitos quedan sujetos al cumplimiento de dichos convenios y no se podrá disponer de estos hasta la aprobación definitiva del correspondiente instrumento de ordenación urbanística o de la delimitación de la unidad de ejecución.

TÍTULO I
Régimen del suelo

CAPÍTULO I
Clasificación del suelo

Artículo 18. *Clases de 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 19 y 20. Los Planes de Ordenación Urbana que se tramiten en ausencia de instrumento de ordenación urbanística general incorporarán en su ámbito de ordenación los suelos urbanos que cumplan con las condiciones que se establecen en el artículo 13 de la Ley para esta clase de suelo.
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 19. *Suelo urbano.*

1. Según dispone el artículo 13 de la Ley, conforman el suelo urbano los terrenos que, estando integrados en la malla urbana del núcleo o asentamiento de población del que formen 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 básicos de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en las condiciones establecidas en el apartado 3.
 - 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. En su defecto, dicho ámbito podrá ser delimitado por el Plan de Ordenación Urbana.
2. La malla urbana constituye un ámbito continuo, delimitado por viales interconectados que forman parte de la red viaria del municipio, incluidas las travesías y tramos urbanos de las carreteras, dotado de los servicios básicos conectados a las redes públicas de infraestructuras y de las dotaciones propias del suelo urbano.

La simple colindancia de un suelo con las redes de infraestructuras, viarios, carreteras de circunvalación o vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí misma, su consideración como suelo urbano.
3. Conforme al artículo 78.2, los instrumentos de ordenación urbanística definirán las características y trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos. A estos efectos, se consideran servicios propios del suelo urbano los siguientes:
 - 1º. Abastecimiento de agua potable a través de la red municipal.

- 2°. Energía eléctrica a través de las redes de suministro en baja tensión o, cuando se trate de usos urbanos de alto consumo, en media tensión.
- 3°. Saneamiento, que comprende la evacuación de aguas residuales y pluviales a las redes públicas de alcantarillado. Excepcionalmente, en ámbitos aislados de suelo urbano, se permitirá el tratamiento de las aguas residuales mediante sistemas homologados que garanticen su mantenimiento y que cuenten con la autorización de la Administración competente en materia de vertidos.
- 4°. Alumbrado público.
- 5°. Recogida y tratamiento de residuos por los servicios municipales.
- 6°. Acceso a las redes de telecomunicaciones.
- 7°. Suministro de gas canalizado.
- 8°. Otros servicios análogos contemplados en las ordenanzas municipales.

Tienen el carácter de servicios básicos los ordinales primero y segundo y la evacuación y tratamiento de aguas residuales.

4. También forman parte del suelo urbano los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural siempre que cuenten con un acceso rodado que permita, al menos, el tránsito normal de personas y vehículos a motor en circunstancias meteorológicas no adversas, además de los siguientes servicios:
 - 1.º Abastecimiento de agua potable a través de la red pública, pozos individuales o aljibes comunitarios que cuenten con garantía sanitaria de su aptitud para el consumo humano.
 - 2.º Depuración de las aguas residuales a través de la red pública de saneamiento o de algún sistema homologado autorizado por la administración competente en materia de vertidos.
 - 3.º Energía eléctrica a través de las redes de distribución del suministro o mediante instalaciones de autoabastecimiento energético.
5. La clasificación de los núcleos rurales tradicionales como suelo urbano requiere su previa delimitación por los instrumentos de ordenación urbanística general, conforme a los siguientes criterios:
 - 1.º Conforme al artículo 23, podrán formar parte del suelo urbano los núcleos rurales tradicionales que constituyan un asentamiento urbanístico singularizado, identificable y, en su caso, diferenciado administrativamente.
 - 2.º Se considerará que están legalmente asentados aquellos núcleos rurales tradicionales que no se encuentren sobre suelos de dominio público y que 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.
 - 3.º Su delimitación se realizará trazando una línea perimetral sobre la base del parcelario existente, atendiendo a la cercanía de las edificaciones, a la relación y coherencia entre lugares de un mismo ámbito con topónimo diferenciado, ya sean núcleos u otras entidades de población, y a la morfología y tipologías de las edificaciones y parcelas tradicionales.
6. Conforme al artículo 13.3 de la Ley, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano dotadas de acceso rodado y peatonal por vías urbanas pavimentadas, y de las infraestructuras y servicios que determine la ordenación urbanística entre los que se incluirán, al menos, las siguientes:
 - a) Alumbrado público en la vía a que dé frente la parcela, salvo que se encuentren en espacios privados.
 - b) Servicios básicos a través de las redes públicas de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y saneamiento que comprenda la evacuación y tratamiento de las aguas residuales, todos ellos con capacidad suficiente para los usos previstos por la ordenación urbanística.

7. Las parcelas de suelo urbano que no tengan la condición de solar, solo adquirirán dicha condición cuando se hayan ejecutado las obras de urbanización exigibles, incluidas las de conexión con los sistemas generales y su ampliación o refuerzo cuando fuera necesario y cuando se hayan cumplido con los restantes deberes de la actuación de transformación urbanística en la que estuvieran incluidos los terrenos, en su caso.
8. 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, previa tramitación del procedimiento correspondiente en el que se le dará audiencia.
 - b) Por su integración en actuaciones de transformación urbanística.

Artículo 20. Suelo rústico.

1. Conforme al artículo 14 de la Ley, integran el suelo rústico los terrenos que se deban incluir en alguna o algunas de las siguientes categorías:
 - a) Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial. Este suelo incluye los terrenos que tengan establecido en la legislación reguladora de los dominios públicos, de protección del medio ambiente, de la naturaleza o del patrimonio histórico, u otras análogas, y previa aprobación de los actos o disposiciones necesarios para su delimitación o identificación cuando así se contemple en dicha legislación, un régimen jurídico sobre los usos del suelo que demande para su integridad y efectividad su clasificación como suelo rústico.
 - b) Suelo rústico preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o actividades antrópicas, susceptibles de generar riesgos, lo que hace incompatible su transformación mediante la urbanización mientras subsistan dichos procesos o actividades.

En todo caso, formarán parte del suelo rústico preservado los terrenos afectados por riesgos de cualquier naturaleza, que se encuentren acreditados en actos administrativos o en los instrumentos de planificación territorial y sectorial, debiendo quedar todos ellos convenientemente identificados en el contenido de los instrumentos de ordenación urbanística, conforme a lo previsto en el Título IV.
 - c) Suelo rústico preservado por la ordenación territorial o urbanística, que incluye los terrenos cuya transformación mediante la urbanización se considere, por los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, incompatible con la consecución de los fines y objetivos establecidos en dichos instrumentos por razones de sostenibilidad, protección de los recursos culturales, racionalidad y viabilidad, o por los valores en ellos concurrentes: ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales, paisajísticos, y aquellos que deban ser reservados para usos de interés general, atendiendo a las características y condiciones del municipio.
 - d) Suelo rústico común, que incluye el resto del suelo rústico del término municipal.
2. Se identificarán como hábitat rural diseminado existente los terrenos que constituyen el ámbito territorial sobre el que se ubica un conjunto de edificaciones sin estructura urbana y ligadas en su origen a la actividad agropecuaria y del medio rural, que poseen características propias que deben preservarse y que pueden demandar algunas infraestructuras, dotaciones o servicios comunes para cuya ejecución no se precise una actuación urbanizadora.
3. Los suelos rústicos de las categorías previstas en los párrafos a), b) y c) del apartado 1 podrán superponerse, siendo de aplicación la regulación correspondiente a las categorías superpuestas. En caso de contradicción, prevalecerá la regulación que mejor garantice la conservación y el mantenimiento de las características que han motivado la protección, debiendo garantizarse, en todo, caso el cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación.

Ordenación legal de directa aplicación

Artículo 21. *Normas de aplicación directa.*

1. Conforme al artículo 6.2 de la Ley las construcciones, edificaciones o instalaciones se adaptarán al ambiente natural y cultural, cualquiera que sea la clase y uso del suelo en el 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. Las actuaciones que supongan incrementos en el consumo de agua deberán acreditar la suficiencia de recursos hídricos en el trámite de autorización que corresponda para su implantación y ejecución.
2. Conforme al artículo 6.3 de la Ley, en los municipios sin instrumento de planeamiento general, los actos de construcción, edificación e instalación que sean autorizables conforme al régimen de suelo que corresponda 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.
3. Conforme al artículo 6.4 de la Ley, para garantizar el acceso a las fuentes de energía renovable, las instalaciones de producción, incluidas las líneas de evacuación, 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 la ordenación territorial y urbanística por razón de su uso, ocupación, altura, edificabilidad o distancia a linderos. Lo anterior será de aplicación sin perjuicio del régimen que resulte de aplicación a los bienes del patrimonio histórico, a los espacios naturales o a cualquier otro elemento protegido por la legislación específica, siempre que no resulte viable, técnica o económicamente, una solución que resulte conforme con dicha ordenación y que no se afecte negativamente al uso público de los terrenos y edificaciones.
4. Las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística vigentes se aplicarán en lo que no contradigan al régimen de los usos y actividades en suelo rústico que se establece en el Capítulo III. Los parámetros y las condiciones establecidas en el mismo podrán modularse justificadamente por los instrumentos de ordenación territorial que, atendiendo a las características de un ámbito concreto y cumpliendo con la finalidad que con ellas se pretende, podrán establecer una regulación mas o menos

restrictiva. También podrán modularse por los instrumentos de ordenación urbanística, en función del alcance de sus determinaciones, los parámetros y condiciones establecidos en los artículos 28 y 29.

En las edificaciones existentes que, por aplicación del citado régimen, queden en situación de fuera de ordenación, podrán realizarse las obras de conservación, de reforma y 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. Lo anterior se entenderá sin perjuicio del régimen de fuera de ordenación que corresponde establecer a los instrumentos de ordenación urbanística, conforme al artículo 84.3 de la Ley.

CAPÍTULO III

Régimen de los usos y actividades en suelo rústico

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 22. *Actuaciones en suelo rústico.*

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

- a) Deberán ser compatibles con el régimen del suelo rústico, con la ordenación territorial y urbanística, y la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación. A estos efectos, se consideran compatibles con la ordenación los usos y actuaciones que no estén expresamente prohibidos.
- b) No podrán inducir a la formación de nuevos asentamientos de acuerdo con los parámetros objetivos establecidos en el artículo 24 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) Conforme a lo dispuesto en el artículo 25, 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 23. *Asentamientos urbanísticos y hábitat rural diseminado.*

1. Se considera asentamiento urbanístico la agrupación de construcciones o edificaciones que genere dinámicas de utilización del territorio o que demande infraestructuras o servicios colectivos propios del suelo urbano, con independencia de la clase de suelo en la que se encuentre y su situación legal.
2. Son asentamientos urbanísticos:
 - a) Los núcleos de población en suelo urbano conforme al artículo 19.1
 - b) Los núcleos rurales tradicionales incorporados a la ordenación urbanística conforme al artículo 19.5.
3. Conforme al artículo 14.2 de la Ley, los ámbitos de hábitat rural diseminado constituyen un 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, cuyas características procede preservar.

El hábitat rural diseminado constituye un asentamiento de naturaleza no urbanística sobre suelo rústico y para preservar estas características los instrumentos de ordenación no podrán delimitar ámbitos, ni proponer una ordenación para los mismos, que suponga una densidad superior a las 3 viviendas por hectárea.

4. El sistema de asentamientos estará conformado por los asentamientos urbanísticos y por los ámbitos de hábitat rural que hayan sido incorporados a la ordenación urbanística. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional, atendiendo a la estructura funcional básica del territorio y a las características propias de su nivel de ordenación, incorporan al sistema de asentamientos territorial aquellos que correspondan.
5. Las agrupaciones de edificaciones irregulares afectan al sistema de asentamientos e inducen a la formación de uno nuevo en los supuestos del artículo 24.2. Su incorporación al sistema de asentamientos de la ordenación urbanística únicamente podrá producirse a través de los instrumentos de ordenación urbanística cuando sean compatibles con su modelo territorial y urbanístico, conforme a lo previsto en el título VIII.

Artículo 24. *Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.*

1. Conforme al artículo 20.b) de la Ley, en suelo rústico se entenderá que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico 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.

Los instrumentos de ordenación urbanística establecerán parámetros objetivos, complementarios a los dispuesto en el apartado 2, para evitar el riesgo de formación de nuevos asentamientos en suelo rústico al margen de las actuaciones de transformación urbanísticas.

2. Inducen a la formación de un nuevo asentamiento las siguientes circunstancias:

a) La división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes cuando:

- 1ª. Alguna de las divisiones resultantes tenga una superficie inferior a lo establecido en la legislación agraria, ambiental o similar, sin perjuicio de las excepciones previstas en dichas leyes.
- 2ª. Las divisiones resultantes, aun cumpliendo la unidad mínima de cultivo, no cuenten con el aprovechamiento hidráulico autorizado en las fincas agrarias en regadío.
- 3ª. En el ámbito donde se realizan las divisiones existan datos objetivos que acrediten que se trata de parcelación de naturaleza urbanística, tales como la publicidad para la venta de las parcelas con destino residencial o la existencia de procedimientos disciplinarios previos.
- 4ª. Las divisiones resultantes, aun cumpliendo la superficie mínima, se realicen con formas regulares o dimensiones similares, impropias de la naturaleza rústica de los suelos o de la estructura parcelaria tradicional del ámbito territorial en el que se realizan.
- 5ª. Las divisiones que se realicen sobre la base de nuevos viarios, caminos o infraestructuras comunes de servicios básicos.

b) La transmisión intervivos de cuotas pro indiviso 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, y siempre que 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 cuando produzcan el mismo resultado, así como a las divisiones horizontales.

La asignación de cuotas en pro indiviso resultantes de transmisiones mortis causa o entre cónyuges o pareja de hecho no se considera que induce a la formación de nuevos asentamientos, salvo que se demuestre que existe fraude de ley.

c) La agrupación de edificaciones cuando, en un círculo de 200 metros de radio, existan al menos:

1ª. 6 edificaciones o construcciones de uso residencial, industrial o terciario o

2ª. 10 edificaciones o construcciones de cualquier uso.

A estos efectos, no se considerarán las instalaciones desmontables de uso ganadero y agrícola, tales como los invernaderos, umbráculos, mangas o pajares, ni las pequeñas construcciones vinculadas a los usos ordinarios que tengan una superficie inferior a 10 metros cuadrados y una altura inferior a cuatro metros. Los conjuntos edificatorios que formen parte de una actuación ordinaria o extraordinaria autorizada computarán como una única edificación, tomándose como referencia la edificación principal.

d) La ejecución de nuevas edificaciones que dé lugar a las circunstancias del apartado 2c).

e) La edificación de nuevas viviendas no vinculadas a una actuación ordinaria o extraordinaria a una distancia inferior a 200 metros medidos en línea recta de un asentamiento urbanístico, una agrupación de viviendas irregulares o de un hábitat rural diseminado.

f) El trazado de viarios propios de zonas urbanas y suburbanas no previstos en los instrumentos de ordenación, aunque solo se realicen mediante compactación del terreno. Se presumirá que ello ocurre cuando se abran o amplíen caminos con una anchura de rodadura superior a tres metros.

Se exceptúan de este criterio los caminos y vías que se realicen en cumplimiento de la normativa sectorial, los accesos necesarios para las actuaciones ordinarias o extraordinarias y los que resultan de las segregaciones debidamente autorizadas.

g) El trazado de infraestructuras de servicios básicos que no constituyan una actuación ordinaria o extraordinaria ni presten servicio a las actuaciones del suelo rústico autorizadas.

Artículo 25. *Medios de intervención administrativa en suelo rústico.*

1. Conforme a la legislación básica de suelo, 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. La licencia, o en su caso la declaración responsable, habilitará para la implantación de un uso concreto y cualquier modificación del mismo requerirá de una autorización previa, si supone la implantación de una actuación extraordinaria, y de un nuevo título habilitante.
2. En edificaciones que se encuentren en la situación legal de fuera de ordenación o de asimilado a fuera de ordenación no se permitirán las actuaciones que supongan un mayor incumplimiento de las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística.
3. Se requerirá de una autorización previa para la ampliación de las actuaciones extraordinarias implantadas que impliquen un incremento de la superficie ocupada o edificada superior al 25 por ciento sobre la inicialmente autorizada y, en todo caso, para los cambios de uso.
4. Las actuaciones ordinarias y extraordinarias requerirán de informe de incidencia territorial de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, cuando concorra alguno de los supuestos previstos en el artículo 71.

Artículo 26. *Adecuación y proporcionalidad de las actuaciones en suelo rústico.*

1. Las actuaciones ordinarias y extraordinarias en suelo rústico cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Deberán ser adecuadas y proporcionadas al uso que justifique su implantación. Cuando constituyan una explotación habrán de suponer una inversión económicamente viable y amortizable en un determinado plazo en relación a los ingresos que genera la misma.

- b) En los trámites de autorización sectorial y urbanística de infraestructuras de servicios básicos y de telecomunicaciones deberá justificarse que éstas deben discurrir por suelo rústico y que la alternativa de trazado elegida responde a los criterios de:
- 1º. Minimización de los impactos sobre los espacios naturales protegidos y los elementos del patrimonio histórico.
 - 2º. Integración paisajística.
 - 3º. Funcionalidad y eficiencia.
 - 4º. Menor coste económico de las obras y su mantenimiento.
- c) Las actuaciones que contemplen infraestructuras de servicios básicos y de telecomunicaciones destinadas a satisfacer las necesidades de los usos y actividades del suelo rústico, justificarán su trazado y características en proporción a la demanda prevista para las mismas y que no inducen a la formación de nuevos asentamientos conforme al artículo 24.2.
- d) En edificaciones con uso distinto al residencial, salvo que se justifique en alguna exigencia de la legislación sectorial, no se permitirá la ejecución de infraestructuras y de elementos propios de este uso, tales como cocinas, dormitorios, chimeneas, porches, barbacoas, piscinas y otros elementos asimilados, ni la ejecución de huecos en fachada que induzcan a la ejecución de una vivienda sin autorización.
- e) Con carácter general, y salvo justificación expresa debido al uso al que se destinan, las edificaciones y construcciones se realizarán con las condiciones de tipología y de estética características del suelo rústico donde se ubican y presentarán sus fachadas y cubiertas terminadas, respetando las determinaciones de integración paisajística que para las mismas se establezcan en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.
- f) En suelo rústico queda prohibida la instalación de contenedores de transporte para destinarlos a otros usos y los elementos publicitarios que no se destinen a la información institucional, salvo que cuenten con autorización a través del medio de intervención administrativa que corresponda.
- g) Conforme a lo previsto en la legislación básica de suelo, queda prohibida la ejecución de muros de cerramiento con elementos ciegos que limiten el campo visual o produzcan la ruptura de la armonía o desfiguración del paisaje.

SECCIÓN 2ª. ACTUACIONES ORDINARIAS EN SUELO RÚSTICO

Artículo 27. *Usos ordinarios.*

1. Conforme al artículo 21.1 de la Ley, son usos ordinarios del suelo rústico los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales que no supongan la transformación de su naturaleza rústica. 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, las actividades mineras, las infraestructuras del ciclo del agua, de la energía y de las telecomunicaciones y, en general, la ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo.
2. Se entenderá que un uso está vinculado a la utilización racional de los recursos naturales cuando necesariamente requiera de su implantación en suelo rústico para un aprovechamiento normal de los recursos disponibles en la explotación.
3. Se entenderá que un uso produce la transformación de la naturaleza rústica del suelo cuando, como consecuencia de su implantación, provoca la pérdida irreversible de su capacidad vegetativa, de manera que esta no puede restaurarse al finalizar la actividad que se desarrolla. Esta condición se considerará cumplida con la ejecución de los planes de restauración de los terrenos que permiten

recuperar parcialmente el estado natural de los terrenos, conforme a lo previsto en la legislación reguladora de la actividad.

4. Lo previsto en los apartados anteriores no impedirá la autorización de una actuación extraordinaria cuando se cumplan las condiciones que para la misma se establecen en el Reglamento.

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

1. Conforme al artículo 21.2.a) de la Ley, 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 edificaciones necesarias para el normal funcionamiento de las actividades agrícolas y la explotación forestal, las casetas de aperos de labranza, las naves destinadas al almacenamiento de productos fitosanitarios y de maquinaria, así como las destinadas a las instalaciones que necesite explotación, las infraestructuras de riego y otras de naturaleza similar.
3. Son edificaciones necesarias para el normal funcionamiento de las actividades ganaderas las cuadras, establos, vaquerías, porquerizas, corrales, colmenas, tentaderos y otras de naturaleza similar.
4. Son actividades complementarias de primera transformación y comercialización aquellas que coadyuvan al sostenimiento de la actividad principal que se desarrolla en la explotación, tales como el almacenamiento, la manipulación y envasado de productos del sector primario y las actividades industriales y artesanales que generan valor a partir de las materias primas obtenidas. Estas actividades podrán considerarse como actuación ordinaria cuando sirvan exclusivamente a la explotación que justifica su implantación y la superficie de la edificación vinculada no supere 2.500 metros cuadrados.
5. Las actuaciones ordinarias deberán ser proporcionadas al uso que justifica su implantación y mantener, en lo esencial, las condiciones propias del suelo rústico. A estos efectos, podrán considerarse como actuación ordinaria cuando la superficie de las edificaciones no supere el 2 por ciento de la superficie de la parcela donde se desarrolla la explotación.

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

1. Para justificar la necesidad de implantación de una vivienda vinculada al desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico, a los efectos del artículo 21.2.b) de la Ley, no será suficiente con el cumplimiento de la parcela mínima que establezcan los instrumentos de ordenación. Además de ello, el promotor de la actuación deberá acreditar que concurren las siguientes condiciones de implantación:
 - a) Que la vivienda se localiza en una finca destinada a la explotación agrícola, ganadera, forestal o de otros recursos naturales y que es necesaria para la actividad que se desarrolla en la misma.
 - b) Que la actividad constituye una unidad técnica, económica y empresarial o forma parte de un conjunto integrado de unidades bajo la forma de grupo de empresas, cooperativas u otras formas de gestión empresarial de similar naturaleza.
 - c) Que ejecución de la vivienda supone una inversión económicamente viable y amortizable en un determinado plazo en relación a los ingresos que genera la explotación.
 - d) Que la vivienda se destina a la residencia habitual de sus ocupantes y se justifica en funciones de vigilancia, asistencia, gestión o control necesarias para el desarrollo de las actividades de la explotación.
2. Cuando se trate de edificaciones residenciales en explotaciones agrícolas destinadas al alojamiento de personas que desarrollan trabajos por temporada, además de las condiciones anteriores, deberán

acreditarse las siguientes:

- a) La necesidad del alojamiento en base a los ciclos de agrícolas, al volumen de producción y a la imposibilidad de atender la demanda prevista en las edificaciones existentes en la explotación.
- b) Solo podrán considerarse como actuación ordinaria cuando tengan un carácter de alojamiento transitorio y se destine al servicio de la explotación agrícola que justifica su implantación. Podrán tener la consideración de actuación extraordinaria cuando los alojamientos estén previstos para un conjunto de explotaciones, el número de trabajadores previstos sea superior a 16 o se destinen a otros usos fuera de la temporada agrícola.
- c) El Ayuntamiento, antes de autorizar la actuación, deberá acreditar que no dispone de solares dotacionales en suelo urbano donde sea compatible el uso de alojamiento de naturaleza rotatoria conforme a dispuesto en el artículo 61.2.f) de la Ley.

La promoción de los alojamientos sobre este tipo de suelos podrá realizarse a través de concesiones administrativas y de otro tipo de mecanismos de colaboración-público previstos en el ordenamiento jurídico.

3. La licencia de las edificaciones reguladas en este artículo quedará condicionada a que el promotor acredite la puesta en servicio de la explotación que la justifica, de forma previa o simultánea a la ejecución de las obras autorizadas, así como al compromiso de mantener la vinculación entre la edificación y la explotación que deberá mantenerse en las transmisiones que se realicen.
4. Deberá ser objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad, conforme a la legislación reguladora, la vinculación entre las edificaciones residenciales y los usos ordinarios del suelo rústico que justifican su autorización. A estos efectos, la anotación indicará la indivisibilidad de las edificaciones y las concretas limitaciones de uso impuestas por el título habilitante.

La desvinculación entre la edificación y el uso requerirá, en todo caso, de una nueva autorización conforme a lo previsto en el Reglamento y la transmisión de la edificación requerirá mantener la misma conforme al apartado 3.

SECCIÓN 3ª. ACTUACIONES EXTRAORDINARIAS EN SUELO RÚSTICO

Artículo 30. *Actuaciones extraordinarias.*

1. Conforme al artículo 22.1 de la Ley, 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. Son usos y actuaciones de interés público o social que contribuyen a la ordenación y el desarrollo del medio rural las siguientes:
 - a) Las promovidas por las Administraciones Públicas en ejercicio de sus competencias, las establecidas en los instrumentos de ordenación territorial y las declaradas de Interés Autonómico.
 - b) Las declaradas de interés público o social mediante acuerdo municipal que fundamente alguna de las siguientes circunstancias:
 1. Que se trate de dotaciones no previstas en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística y que sea necesaria o conveniente su localización en suelo rústico.
 2. Que se considere de carácter estratégico para el desarrollo económico y social del municipio o

- que genere efectos positivos y duraderos sobre la economía y empleo local.
3. Que contribuya a la conservación y puesta en valor del patrimonio histórico mediante la implantación de usos que permitan su mantenimiento, conservación y rehabilitación.
 4. Que contribuya a conservar y proteger los espacios naturales, a su disfrute por la población o a su conocimiento y difusión.
 5. Que contribuya a diversificar la economía local de una forma sostenible basada en la economía verde y circular o a evitar el despoblamiento de las zonas rurales.
3. Son usos y actuaciones incompatibles con el medio urbano los que supongan el desarrollo de actividades nocivas, insalubres, molestas o peligrosas para la población y los que así se consideren en la normativa de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.
 4. Conforme al artículo 22.2 de la Ley, las actuaciones extraordinarias podrán tener por objeto la implantación de dotaciones, 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.
Conforme a lo dispuesto en el mismo artículo, podrán autorizarse conjuntamente edificaciones destinadas a uso residencial, debiendo garantizarse la proporcionalidad y vinculación entre éstas y las actuaciones extraordinarias. A estos efectos se establecen las siguientes condiciones de implantación:
 - a) Con carácter general, podrá autorizarse una vivienda por actuación cuando sea necesaria para su desarrollo económico y se justifique en funciones de vigilancia, asistencia, gestión o control. Excepcionalmente, podrá autorizarse un número mayor para las actuaciones que motiven una necesidad diferente y cumplan igualmente con las siguientes condiciones.
 - b) Que la vivienda y la actuación extraordinaria se desarrollen en la misma finca.
 - c) Que la ejecución de la vivienda suponga una inversión económicamente viable y amortizable en un determinado plazo en relación a los ingresos que genera la actuación.
 - d) Que se mantenga la vinculación entre la vivienda y la actuación extraordinaria. A estos efectos serán de aplicación las condiciones que se establecen en los apartados 3 y 4 del artículo 29.
 5. Cuando la normativa sectorial que resulte de aplicación establezca requisitos que condicionen la implantación de la actuación extraordinaria deberá acreditarse el cumplimiento de estos en el trámite de autorización previa.

Artículo 31. *Viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas.*

1. Conforme al artículo 22.2 de la Ley, en suelo rústico podrán autorizarse viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas a las actuaciones ordinarias o extraordinarias, siempre que no induzcan a la formación de nuevos asentamientos conforme a lo dispuesto en el artículo 24 ni impidan el normal desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico. Las viviendas requerirán de autorización previa, conforme al artículo 32, y deberán cumplir además con los siguientes parámetros y condiciones:
 - a) No se permitirán más de una vivienda unifamiliar aislada por parcela ni las divisiones horizontales, salvo para aquellas con tipología de cortijo, hacienda o similar, terminadas con anterioridad a 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, que acrediten la existencia a esa fecha de un uso plurifamiliar.
 - b) La parcela deberá tener una superficie mínima de 2,5 hectáreas y permitir el trazado de un círculo de 50 metros de radio en su interior. La superficie mínima cuando la parcela se localice en terrenos forestales será de 5 hectáreas.
 - c) La vivienda deberá situarse a una distancia superior a 100 metros respecto de cualquier otra edificación de uso residencial.

- d) La superficie ocupada por la edificación destinada a vivienda no excederá del 1 por ciento de la parcela. En el resto de la superficie se mantendrá, en lo esencial, el arbolado, la topografía y las condiciones naturales del terreno, salvo que resulte necesaria su alteración para la implantación de actuaciones ordinarias. La superficie de explanación, por desmonte o terraplén, que resulte necesaria para la ejecución de la edificación, no excederá del 30 por ciento de la superficie que ocupa.
 - e) La superficie máxima edificable no excederá del 1 por ciento de la superficie de la finca y la altura máxima será de 2 plantas, contabilizándose las mismas conforme a lo dispuesto en los instrumentos de ordenación urbanística.
 - f) La edificación tendrá las condiciones tipológicas de una vivienda unifamiliar aislada, debiendo respetar una distancia mínima de 25 metros a los linderos de la parcela.
 - g) Los servicios básicos que demande la vivienda deberán garantizarse de forma autónoma y preferentemente mediante instalaciones de autoconsumo con fuentes de energía renovable. Excepcionalmente se permitirá el suministro a través de las redes de infraestructuras cuando cuenten con la autorización sectorial correspondiente y para ello solo se precisen las obras de acometida.
 - h) La edificación se situará fuera de las zonas inundables y cuando se realice sobre terrenos forestales deberán garantizarse las condiciones de seguridad de la población en caso de incendio y cumplir con las condiciones que se establecen en la legislación forestal.
2. Conforme al artículo 22.2 de la Ley, las viviendas no impedirán el normal desarrollo de los usos ordinarios y para ello:
- a) La construcción de la vivienda será compatible con el desarrollo de usos ordinarios en la misma parcela y no podrá implicar la imposibilidad de materializar las edificaciones que estos demanden, conforme a las determinaciones de la ordenación urbanística.
 - b) No serán autorizables las viviendas que impidan el desarrollo de las actuaciones ordinarias en las fincas colindantes. A estos efectos, se dará audiencia a los titulares de las fincas colindantes al objeto que puedan hacer valer esta circunstancia durante el trámite de autorización previa.

Artículo 32. *Procedimiento de autorización previa de las actuaciones extraordinarias.*

1. Conforme al artículo 22.3 de la Ley, las actuaciones extraordinarias requieren para ser legitimadas de una autorización del Ayuntamiento, previa a la licencia o declaración responsable, en su caso, que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse y que alternativamente:
- a) Declare la actuación de interés público o social, en los supuestos del artículo 30.2.b).
 - b) Declare su incompatibilidad con el medio urbano, en los supuestos del artículo 30.3.
 - c) Autorice la implantación de una vivienda no vinculada, conforme al artículo 31.
2. El procedimiento de autorización se ajustará a los siguientes trámites:
- a) Solicitud de la persona o entidad promotora acompañada del Proyecto de Actuación, conforme al artículo 33. 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) Admitida a trámite la solicitud, previo informe técnico y jurídico, se someterá el Proyecto de Actuación a información pública por plazo no inferior a un mes, conforme a lo previsto en el artículo 8.
- Simultáneamente, y por el mismo plazo, se practicará trámite de audiencia a las Administraciones públicas que tutelan intereses públicos afectados y a los titulares del derecho de propiedad de los

terrenos colindantes que pudieran verse afectados por la actuación, conforme a los datos que figuren en las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto.

c) Cuando la actuación afecte o tenga incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley, se solicitará durante el trámite de información pública informe vinculante sobre el Proyecto de Actuación a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio que habrá de emitirse en el plazo de dos meses, según lo previsto en los artículos 71 y 72 del Reglamento.

d) La resolución del procedimiento, aprobando o denegando el Proyecto de Actuación, corresponde al órgano municipal competente para la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística, conforme a lo previsto en la legislación sobre régimen local.

e) El acuerdo correspondiente se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web del Ayuntamiento, donde se publicará igualmente el Proyecto de Actuación aprobado.

3. Transcurrido el plazo de seis meses desde la entrada de la solicitud en el Registro electrónico del órgano competente para su tramitación sin que se produzca la notificación al interesado de la resolución del procedimiento, se entenderá denegada la autorización.
4. Cuando la actuación afecte a terrenos pertenecientes a más de un término municipal, la autorización habrá de otorgarse por los Ayuntamientos afectados que podrán colaborar mediante la celebración de convenios, en los términos previstos en el artículo 8 de la Ley, o a través de las técnicas legalmente establecidas, como la encomienda de gestión, para la ordenación de los respectivos procedimientos y la concentración de trámites que, por su naturaleza, admitan un impulso simultáneo y no sea obligado su cumplimiento sucesivo.

En defecto de lo anterior, la solicitud se tramitará simultáneamente en los Ayuntamientos afectados. Una vez autorizada la actuación por todos los municipios, las resoluciones de aprobación y el Proyecto de Actuación se publicarán conforme a lo previsto en el apartado 2.

5. La persona o entidad promotora de la actuación podrá solicitar la tramitación conjunta de la autorización previa y de la licencia de obras, debiendo aportar junto a la solicitud el Proyecto de Actuación y el proyecto de edificación correspondiente. En la instrucción del procedimiento se practicarán los trámites de ambos procedimientos y en la resolución se hará constar la autorización para la implantación de la actuación y para la ejecución de las obras previstas.
6. Las actuaciones extraordinarias del artículo 30.2.a) y aquellas para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística no requerirán de autorización previa. En este supuesto 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 afectados.

Cuando estas actuaciones afecten o tengan incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley, en el procedimiento sectorial se solicitará informe vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.

Artículo 33. *Proyecto de Actuación.*

El Proyecto de Actuación para la implantación de una actuación extraordinaria contendrá las siguientes determinaciones:

1. Identificación de la Administración pública, entidad o persona promotora de la actuación.
2. Descripción detallada de la actuación que incluirá:
 - a) Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos que son objeto de la cualificación.
 - b) Caracterización física y jurídica de los terrenos.

- c) Características socioeconómicas de la actuación.
 - d) 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.
 - e) Justificación, en su caso, de las condiciones de implantación de una edificación residencial, conforme al artículo 30.4.
 - f) Plazo de inicio y terminación de las obras con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.
3. Justificación, fundamentación y definición, según las características de la actuación, de los siguientes extremos:
- a) Interés público o social o incompatibilidad para localizar la actuación en suelo urbano, según proceda, conforme al artículo 30.
 - b) Procedencia o necesidad de la implantación en suelo rústico y justificación de la ubicación concreta propuesta.
 - c) Compatibilidad de la actuación con el régimen del suelo rústico y con la ordenación territorial y urbanística de aplicación.
 - d) Justificación del cumplimiento de la normativa sectorial afectada, acompañada de la documentación que resulte exigible por la misma.
 - e) Cumplimiento de las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.
 - f) Análisis de la incidencia territorial, paisajística y ambiental y definición de las medidas correctoras de los impactos que pudiera generar.
 - g) Viabilidad económico-financiera de la actuación.
 - h) En su caso, plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos.
4. Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:
- a) Las correspondientes a los deberes legales del régimen del suelo rústico.
 - b) Compromiso de mantener la vinculación entre las edificaciones y los usos del suelo rústico que justifican su autorización y de devolver los terrenos a su estado natural en los supuestos previstos en el Reglamento.
 - c) Pago de la prestación compensatoria en suelo rústico, conforme al artículo 22.5 de la Ley.
 - d) Solicitud de licencia urbanística, conforme al Proyecto de Actuación aprobado, en el plazo máximo de un año desde la resolución del procedimiento de autorización previa. El transcurso de dicho plazo determinará la caducidad de la autorización, que será declarada previa audiencia al interesado.

Artículo 34. *Duración de la cualificación de los terrenos.*

1. Con carácter general, la autorización de una actuación extraordinaria establecerá un plazo ilimitado para la cualificación de los terrenos y advertirá que el cese de las actividades que se desarrollan en la misma durante más de cinco años seguidos dará lugar, previa audiencia al interesado, a la pérdida de vigencia de la autorización con obligación de restituir los terrenos a su estado natural.
2. Estarán sometidas a un plazo determinado las actuaciones extraordinarias que autoricen usos o actividades con una duración limitada en el tiempo, las que requieran de una concesión administrativa sobre terrenos de dominio público y las que se autoricen sobre terrenos incluidos en ámbitos de transformación previstos en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística. La autorización en estos casos establecerá el plazo de la cualificación teniendo en cuenta el tiempo que sea indispensable

para la amortización de la inversión y, en su caso, el plazo de la concesión administrativa correspondiente, disponiendo la posibilidad de renovar la misma a solicitud de los interesados, antes de su finalización.

El transcurso del plazo dará lugar a la pérdida de vigencia de la autorización obligando a las entidades y personas promotoras o a quienes se subroguen en sus obligaciones a restituir los terrenos a su estado natural sin derecho a indemnización.

Las condiciones anteriores se harán constar en la licencia que autorice la ejecución de la actuación y en el Registro de la Propiedad, conforme a lo previsto en la legislación hipotecaria.

Artículo 35. *Prestación compensatoria.*

1. Conforme al artículo 22.5 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 de naturaleza no tributaria que gestionará el municipio y que se destinará al Patrimonio Municipal de Suelo. La prestación compensatoria correspondiente a las actuaciones extraordinarias tramitadas en desarrollo de una declaración de interés autonómico de carácter privado se integrará, igualmente, en el Patrimonio Municipal de Suelo.
2. En las actuaciones extraordinarias, la cuantía de la prestación será del 10 por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos, sin perjuicio de las reducciones que puedan practicarse sobre la misma conforme a lo dispuesto en las ordenanzas municipales. La cuantía en el caso de viviendas unifamiliares será, en todo caso, del 15 por ciento.
3. La cuantía de la prestación compensatoria de las actuaciones extraordinarias podrá minorarse en las ordenanzas municipales conforme a los siguientes criterios, que podrán ser acumulativos:
 - a) Volumen de las inversiones para la implantación de usos productivos.
 - b) Impacto de la actuación en la economía y el empleo local.
 - c) Contribución a la protección del patrimonio histórico y el medio ambiente.
 - d) Incorporación de instalaciones de energía a partir fuentes renovables.
 - e) Medidas adicionales a las estrictamente necesarias para la integración ambiental y paisajística de la actuación.
 - f) Otros criterios de oportunidad de similar naturaleza.
4. Las actuaciones en edificaciones existentes que no impliquen un cambio de uso no estarán sometidas a prestación compensatoria.
5. La cuantía de la prestación compensatoria en las actuaciones edificatorias, consistentes en la ampliación de una edificación legal, se calculará teniendo en cuenta exclusivamente el presupuesto de ejecución material de las obras de ampliación y se devengará sin perjuicio de la necesidad de tramitar una nueva autorización previa de conformidad con el artículo 25.3.

SECCIÓN 4ª. ACTUACIONES SOBRE EL HÁBITAT RURAL DISEMINADO

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

1. Conforme al artículo 23 de la Ley, en 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, el Plan Básico de Ordenación municipal y, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal, delimitarán de los ámbitos de hábitat rural diseminado y establecerán para los mismos las determinaciones de la ordenación urbanística general y las directrices para la ordenación detallada mediante un el Plan Especial.
2. Conforme al artículo 70.3.i de la Ley, los planes especiales podrán delimitar y ordenar los ámbitos, en ausencia de instrumento de ordenación urbanística general o de falta de previsión en los mismos.
3. Los ámbitos podrán delimitarse sobre cualquier categoría de suelo rústico, siempre que se cumplan las condiciones de artículo 23.3 y que su ordenación sea compatible con el régimen del suelo y con la legislación sectorial que resulte de aplicación.
4. Los instrumentos de ordenación urbanística que establezcan la delimitación del ámbito o su ordenación detallada, conforme al alcance de sus determinaciones, tendrán el siguiente contenido:
 - a) Memoria, que analizará las características del ámbito y, en particular, lo siguiente:
 - 1º. Origen histórico y vinculación del hábitat con las actividades propias del medio rural, mediante datos bibliográficos, históricos, fotográficos, planimétricos o demográficos, que justifiquen una identidad propia y un marcado carácter aislado respecto a los asentamientos urbanísticos existentes.
 - 2º. Características propias que deben de preservarse, en su morfología o en la tipología de sus edificaciones.
 - 3º. Estudio de las Infraestructuras, servicios y dotaciones existentes.
 - 4º. Estructura de la propiedad del suelo y situación jurídica de las edificaciones
 - 5º. Relación funcional entre las edificaciones que justifique la necesidad de ciertos servicios y dotaciones comunes cuya ejecución no precise de una actuación urbanizadora.
 - 6º. Régimen urbanístico del suelo y legislación sectorial que resulte de aplicación.
 - b) Determinaciones de ordenación:
 - 1º. Delimitación del ámbito, que tendrá una densidad homogénea y no podrá incluir vacíos interiores o zonas con edificaciones irregulares que supongan más del 50 por ciento de las edificaciones originarias.
 - 2º. Medidas para mejorar la integración ambiental y territorial y paisajística del ámbito y para conservar las edificaciones singulares.
 - 3º. Determinaciones sobre los usos, tipologías de las edificaciones existentes y las que puedan preverse conforme al artículo 38.
 - 4º. Condiciones estéticas de las edificaciones y condiciones para la urbanización propias del suelo rústico.
 - 5º. Infraestructuras, servicios y dotaciones que sean necesarios para alcanzar, al menos, las condiciones mínimas de seguridad y salubridad.
 - c) Determinaciones de ejecución:
 - 1º. Determinaciones sobre la ejecución de las actuaciones propuestas para mejorar o completar las infraestructuras comunes para la prestación de los servicios básicos y de telecomunicaciones y para la obtención de dotaciones.

- 2º. 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.
- 3º. 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.

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

1. El instrumento de ordenación podrá prever nuevas edificaciones en el hábitat rural diseminado, debiendo justificar dicha previsión en alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) En su contribución a la conservación, mantenimiento y mejora del hábitat, y a su integración territorial, ambiental y paisajística.
 - b) En la necesidad de completar la estructura del hábitat rural diseminado, atendiendo a la demanda de determinados usos y a su estructura.
 - c) Las que se deriven de la ejecución de las infraestructuras y dotaciones que resulten necesarias.
2. Las nuevas edificaciones 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.
 - b) Se preservarán los valores tradicionales, priorizando las actuaciones de rehabilitación, renovación y regeneración de las edificaciones existentes.
 - c) Con carácter general, al altura máxima de las edificaciones será de dos plantas
 - d) Solo se permitirá la construcción de una nueva vivienda por parcela y la superficie máxima edificable será la media del entorno.
 - e) No serán autorizables cuando su implantación conlleve superar la densidad establecida en el artículo 23.3.

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

Con carácter general, en los ámbitos de hábitat rural diseminado se permitirán los siguientes usos:

- a) El uso residencial con tipologías propias del suelo rústico.
- b) El uso dotacional que resulte necesario.
- c) Los usos ordinarios del suelo rústico que no alteren las características del ámbito.
- d) Los usos terciarios complementarios del uso residencial.
- e) Los usos turísticos en las edificaciones existentes.

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

1. En el hábitat rural diseminado están prohibidas las siguientes actuaciones:
 - a) Las edificaciones, tipologías y usos característicos del suelo urbano.
 - b) Las parcelaciones y actuaciones que alteren la morfología del núcleo.
 - c) Las obras de urbanización, salvo las necesarias para ejecutar infraestructuras o dotaciones previstos en la normativa sectorial o en el instrumento de ordenación, y las que contribuyan a su conservación, mantenimiento y mejora de las condiciones del hábitat.

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, además de la implantación de nuevas edificaciones y la conservación, mantenimiento y mejora de las existentes, la ejecución de dotaciones e infraestructuras comunes para la prestación de los servicios básicos y de telecomunicaciones.
2. Podrán desarrollarse en los términos previstos en los instrumentos de ordenación urbanística las actuaciones urbanísticas destinadas a la obtención de dotaciones, pudiendo aplicarse para ello las técnicas previstas en el artículo 114 de la Ley para la obtención de sistemas generales y locales, a través de la modalidad de gestión asistemática.
3. Las actuaciones previstas en los instrumentos de ordenación estarán sujetas al control preventivo municipal que corresponda y las implantación de actuaciones ordinarias y extraordinarias no previstas los mismos se ajustarán a las condiciones y procedimientos previstos en el Reglamento.

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, sin que ello tenga la consideración de actuación de urbanización ni conlleve un cambio en la clasificación del suelo
2. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado 2 del artículo 36, 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, según 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 con la finalidad de acometer los gastos que correspondan en régimen de justa distribución de cargas, aplicándose de modo análogo lo recogido en los artículos 241 a 249.

Las personas propietarias de fincas incluidas en el ámbito de hábitat rural diseminado quedarán incorporadas obligatoriamente a la entidad colaboradora si no se hubieran adherido en el plazo previsto en el apartado 7 del artículo 132.

TÍTULO II

Régimen de las actuaciones de transformación urbanística

CAPÍTULO I

La ordenación de las actuaciones de transformación urbanística

Artículo 43. *Propuesta de delimitación y ordenación de actuaciones de transformación urbanística.*

1. La ordenación de las actuaciones de transformación urbanística se realizará por los correspondientes instrumentos de ordenación urbanística detallada y, en su caso, por el Plan de Ordenación Intermunicipal y por el Plan Básico de Ordenación Municipal.

2. Las actuaciones de transformación urbanística que se ordenen mediante Plan Parcial de Ordenación, Plan de Reforma Interior o Estudio de Ordenación requieren de la aprobación una propuesta de delimitación previa cuyo contenido y procedimiento de aprobación se establece en los artículos 44 y 45.

Este procedimiento no será necesario para las propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística que se prevean en suelo urbano por el Plan Básico de Ordenación o por el Plan de Ordenación Urbana ni para aquellas que se prevean por los instrumentos de ordenación urbanística general en suelo rústico.

3. La ordenación de las actuaciones de transformación urbanísticas propuestas en los instrumentos de ordenación territorial se regirá por lo dispuesto en el Título III.

Artículo 44. *Contenido de la propuesta de delimitación de actuaciones de transformación urbanística.*

1. El contenido de la propuesta de delimitación será el siguiente:

- a) Memoria en la que se describa la actuación y se analice:

- 1º. El ajuste de la propuesta a las directrices para la delimitación de actuaciones de transformación urbanística establecidas por el Plan General de Ordenación Municipal, por el Plan Básico de Ordenación Municipal o por el Plan de Ordenación Urbana, conforme a los artículos 74 a 78.

- 2º. El ajuste de la propuesta a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en los artículos 79 a 83.

- 3º. Análisis previo de la viabilidad social y económica en relación con las bases de ordenación y ejecución que se proponen.

- b) Ámbito propuesto, incluyendo los sistemas generales que se prevean adquirir y aquellos terrenos que resulten necesarios para garantizar una adecuada integración de la actuación en la estructura urbanística general.

- c) Bases para la ordenación de la actuación de transformación urbanística que incluirá un esquema de la ordenación y una propuesta de, al menos, las siguientes determinaciones:

- 1º. Uso global y parámetros máximos y mínimos de edificabilidad y densidad.

- 2º. Sistemas generales a incluir o adscribir a la actuación.

- 3º. Esquema de las redes generales de infraestructuras y servicios previstos y de su conexión a las redes existentes.

- d) Bases para la ejecución de la actuación de transformación urbanística con una propuesta de las siguientes determinaciones:

- 1º. Carácter público o privado de la iniciativa.

- 2º. Modalidad de gestión prevista.

- 2º. Plazos estimados para la ordenación y ejecución de la actuación.

- 3º. Estimación de los costes de urbanización y criterios de distribución de cargas entre los agentes que participan en la promoción de la actuación.

2. El contenido de las propuestas que se prevean en el Plan General de Ordenación Municipal, en el Plan Básico de Ordenación Municipal o en el Plan de Ordenación Urbana será el regulado en el apartado 1, debiendo establecer además un plazo máximo, no superior a dos años, para la aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanística detallada cuyo transcurso determinará la caducidad de la propuesta conforme al artículo 25.3.d de la Ley.

Artículo 45. *Procedimiento de aprobación de la propuesta de delimitación de actuaciones de transformación urbanística.*

1. Cuando la propuesta de delimitación de la actuación de transformación urbanística no se establezca en los instrumentos de ordenación urbanística general o en el Plan de Ordenación Urbana el procedimiento para su aprobación será el siguiente:
 - a) El procedimiento se iniciará de oficio, a instancia propia o en virtud de propuesta de las personas interesadas en asumir la promoción de la actuación de transformación urbanística.
 - b) La propuesta se someterá a información pública por plazo no inferior a un mes y audiencia a las personas propietarias del ámbito, al objeto de que puedan comparecer en el procedimiento y manifestar su interés en participar en la ordenación y promoción de la actuación de transformación urbanística. En las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización se dará audiencia también a las personas propietarias de terrenos colindantes en esta clase de suelo al objeto de que puedan manifestar su interés en participar en la actuación.
 - c) Durante el periodo de información pública se requerirá informe preceptivo a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, cuando el objeto de la propuesta sea una actuación de nueva urbanización, que deberá emitirse en el plazo de un mes. Transcurrido este plazo sin que el informe hubiera sido emitido podrá continuarse con la tramitación del procedimiento.
 - d) A la vista de los trámites anteriores, el Ayuntamiento resolverá sobre la propuesta mediante acuerdo del órgano municipal competente para la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística, conforme a lo previsto en la legislación sobre régimen local.
 - e) El acuerdo correspondiente se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y en el portal web del Ayuntamiento, donde se publicará igualmente la propuesta de delimitación aprobada.
2. La aprobación de la propuesta faculta a las personas propietarias, en el caso de iniciativa privada, o a los particulares, sean o no propietarios, en los casos de iniciativa pública en los que se adjudique formalmente la participación privada conforme a lo establecido en el Capítulo III del Título V, para presentar a tramitación el instrumento de ordenación urbanística detallada.

El instrumento de ordenación urbanística detallada que ordene la actuación de transformación urbanística, que podrá tramitarse simultáneamente con el procedimiento de la propuesta de delimitación, deberá aprobarse inicialmente en el plazo máximo de dos años a contar desde el día siguiente al de la publicación del acuerdo de aprobación. El transcurso del plazo señalado determinará la caducidad de la propuesta de delimitación.

Artículo 46. *Derecho de la propiedad del suelo incluido en actuaciones de transformación urbanística.*

1. El derecho de propiedad del suelo incluido en el ámbito de una propuesta de delimitación de actuación de transformación urbanística incluye, conforme a lo dispuesto en la legislación básica de suelo y en la Ley, las siguientes facultades:
 - a) El derecho de consulta sobre los criterios para la ordenación y ejecución de las actuaciones de transformación urbanística propuestas, conforme a lo dispuesto en el artículo 4.
 - b) El derecho de elaborar y presentar a tramitación el instrumento de ordenación urbanística detallada de la correspondiente actuación, en los plazos establecidos en la propuesta de delimitación, cuando la Administración no se haya reservado la iniciativa pública de su ordenación y ejecución.
 - c) El derecho a participar en la ejecución de las actuaciones que cuenten con la ordenación detallada aprobada, en el régimen de distribución de cargas y beneficios que corresponda, conforme a lo previsto en el Título V.

- d) La realización de los usos y obras provisionales que no dificulten la ejecución del correspondiente instrumento de ordenación urbanística, conforme a lo previsto en el artículo 284.
2. El derecho de usar, disfrutar y disponer de los terrenos incluidos en el ámbito de una actuación de transformación urbanística se ejercerá de forma compatible con las previsiones de los instrumentos de ordenación urbanística respecto al desarrollo previsto para su ejecución.
 3. El derecho a materializar mediante la edificación el aprovechamiento urbanístico en los solares resultantes de la ordenación estará condicionado al cumplimiento de los deberes y al levantamiento de las cargas propias del régimen de la actuación de transformación urbanística, sin perjuicio de las condiciones y garantías establecidas en el Reglamento que permiten simultanear las actuaciones edificatorias y de urbanización.

CAPÍTULO II

Actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano

Artículo 47. *Actuaciones de mejora urbana.*

1. Conforme al artículo 27 de la Ley, 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, siempre que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.
2. Estas actuaciones deberán estar debidamente justificadas y motivadas en la mejora de la ciudad existente y su delimitación y ordenación urbanística detallada se establecerá conforme a las estrategias del Plan General de Ordenación Municipal o del Plan Básico de Ordenación Municipal para el mantenimiento, la mejora, rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad existente conforme al artículo 76.1, a las directrices del Plan Básico de Ordenación Municipal o del Plan de Ordenación Urbana para la intervención en la ciudad existente conforme al artículo 78.2.a y a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en la Sección 4ª del Capítulo I del Título IV.
3. A los efectos del apartado 1 se considerará que:
 - a) La actuación de transformación urbanística no conlleva la necesidad de reforma o renovación de la urbanización cuando no altere la configuración de los viales ni de las redes básicas de servicios urbanos existentes, sin perjuicio de que, como resultado de la ordenación, se precise realizar obras de urbanización en las dotaciones públicas, ajustes puntuales en la red viaria o completar la urbanización existente conforme al artículo 188.
 - b) Serán necesarias nuevas dotaciones públicas cuando así lo determine el instrumento que establezca su ordenación detallada, conforme a las directrices para la intervención en la ciudad existente establecidas en el Plan Básico de Ordenación Municipal y el Plan de Ordenación Urbana y a los estándares dotacionales que resulten de aplicación conforme a este Reglamento.
4. A los efectos del artículo 27 de la Ley, el área homogénea es el ámbito, continuo o discontinuo, delimitado por los instrumentos de ordenación urbanística detallada que está sujeto a una actuación de mejora urbana. El área homogénea incluirá los terrenos que son objeto del incremento de edificabilidad, del incremento del número de viviendas o del cambio de uso o tipología y aquellos otros donde se localicen, en su caso, las nuevas dotaciones públicas que deban obtenerse. En el ámbito se incluirá la red viaria afectada por la actuación a los efectos de establecer las obras de urbanización complementarias.

Artículo 48. *Actuaciones de reforma interior.*

1. Conforme al artículo 29 de la Ley, se consideran actuaciones de reforma interior aquellas que, en suelo urbano, tienen por objeto una nueva ordenación urbanística detallada en un ámbito por causa de la obsolescencia de los servicios, la degradación del entorno, la necesidad de modificar los usos existentes o cualquier otra circunstancia análoga que haga necesaria la reforma o renovación de la urbanización del ámbito.
2. La delimitación de las áreas de reforma interior deberá estar debidamente justificadas y motivadas en la regeneración de la ciudad existente, conforme a los criterios del Plan General de Ordenación Municipal o del Plan Básico de Ordenación Municipal para el mantenimiento, la mejora, rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad existente, a las directrices del Plan Básico de Ordenación Municipal o del Plan de Ordenación Urbana para la intervención en la ciudad existente y a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en la Sección 4ª del Capítulo I del Título IV.

El instrumento de ordenación urbanística detallada que delimite el ámbito definirá la nueva trama urbana, incluyendo las obras de conexión con las redes generales viarias y de infraestructuras y servicios técnicos, así como las obras que resulten necesarias para su ampliación y refuerzo.
3. Conforme al artículo 29 de la Ley, se deberán promover actuaciones de reforma interior en los vacíos de suelo urbano que no cuenten con ordenación urbanística detallada o en aquellos que teniéndola se considere necesaria su revisión.

Artículo 49. *Deberes de la promoción de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano.*

1. La promoción de las actuaciones de mejora urbana y de reforma interior están sujetas al cumplimiento de los deberes que se establecen en los artículos 28 y 30 de la Ley, conforme a lo previsto en la legislación básica de suelo.

Las entregas de suelo a la Administración en cumplimiento de los citados deberes deberán realizarse libres de cargas y urbanizadas, conforme a lo dispuesto en los instrumentos de ordenación urbanística, pudiendo sustituirse o reducirse conforme a lo dispuesto en los apartados siguientes.
2. El deber de entregar el suelo reservado para sistemas generales y locales podrá sustituirse motivadamente en los instrumentos de ordenación urbanística, de forma total o parcial, por otras formas de cumplimiento del deber conforme a lo dispuesto en los apartados siguientes:
 - a) En caso de imposibilidad física de materializar la entrega de suelo en el ámbito correspondiente, ésta podrá sustituirse por la entrega de superficie edificada en un complejo inmobiliario dentro del mismo, que se constituirá conforme a lo previsto en la legislación básica de suelo y en el artículo 168.2. Esta superficie, de edificabilidad no lucrativa, tendrá el carácter de bien de dominio público.
 - b) Excepcionalmente, en las actuaciones de mejora urbana, cuando la superficie necesaria para dotaciones públicas no tenga entidad suficiente para cumplir con su finalidad o se justifique que resulta inviable la constitución de un complejo inmobiliario, la entrega del suelo podrá sustituirse por su valor en metálico. La cantidad así obtenida deberá integrarse en el patrimonio público de suelo y destinarse a la obtención de suelo para dotaciones públicas o a la ejecución de estas.
 - c) En todo caso, deberá asegurarse la identidad del valor económico del suelo que corresponda entregar y de las entregas sustitutivas. El valor de las sustituciones se calculará conforme al régimen de valoraciones de la legislación estatal y requerirá informe favorable de los servicios técnicos municipales en el procedimiento de aprobación del instrumento de ordenación urbanística que las establezca.
3. El deber de entregar el suelo correspondiente al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las actuaciones de transformación urbanística podrá sustituirse por la entrega de su valor en metálico o, conforme al artículo 168.2, por la entrega de superficie edificada de valor equivalente integrada en una edificación en régimen de propiedad horizontal, con las finalidades

respectivas de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la actuación o de integrarse en el patrimonio municipal de suelo. El valor de las sustituciones se calculará conforme al régimen de valoraciones de la legislación estatal y requerirá informe favorable de los servicios técnicos municipales en el procedimiento de aprobación del instrumento de ejecución que acuerde su sustitución.

En las actuaciones de transformación urbanística en las que deba reservarse un porcentaje de la edificabilidad residencial para vivienda protegida, la entrega de suelo o de superficie edificada deberá realizarse en las fincas calificadas para esta finalidad y no podrá ser sustituida por su valor en metálico.

4. En las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano el porcentaje de participación de la comunidad podrá reducirse en el instrumento de ordenación urbanística hasta un mínimo del cinco por ciento, si fuera necesario para asegurar la viabilidad económica de las siguientes actuaciones:
 - a) Áreas de Gestión Integrada constituidas con la finalidad de regenerar ámbitos urbanos degradados o de rehabilitar conjuntos históricos.
 - b) Actuaciones promovidas por comunidades de propietarios o asociaciones de propietarios que tengan por objeto la construcción de viviendas para el realojo de sus miembros, cuando constituyan su residencia habitual, al menos, en sus dos terceras partes.
 - c) Actuaciones que tengan por objeto principal la construcción de viviendas protegidas.
 - d) Cualquier actuación de iniciativa pública destinada a la mejora de la ciudad existente.
5. Conforme a lo previsto en la legislación básica de suelo, con carácter excepcional y siempre que se justifique adecuadamente en el instrumento de ordenación urbanística detallada que no cabe ninguna otra solución técnica o económicamente viable, podrán eximirse del cumplimiento de los deberes de nuevas entregas de suelo a actuaciones de transformación urbanística de iniciativa pública en zonas con un alto grado de degradación e inexistencia material de suelos disponibles en su entorno inmediato. La misma regla podrá aplicarse a las actuaciones de transformación urbanística de iniciativa pública que tengan por objeto sustituir infraviviendas por viviendas destinadas al realojamiento y retorno que reúnan los requisitos legalmente exigibles.

CAPÍTULO III

Actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico

Artículo 50. *Actuaciones de nueva urbanización.*

1. Conforme al artículo 31 de la Ley, podrán ser objeto de actuaciones de transformación urbanística 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.

A estos efectos, las actuaciones deberán justificar la necesidad de transformación del suelo rústico y establecer sus parámetros con criterios de proporcionalidad, tomando como referencia datos objetivos como los siguientes:

- a) Tasas de crecimiento de los últimos cinco años y proyecciones de crecimiento para los siguientes diez, referidas a la población, desagregadas por grupos de edad, o a las actividades económicas. Podrán valorarse también, entre otros factores objetivos, las licencias otorgadas para los usos previstos en los últimos cinco años y su proyección en los siguientes.

- b) Análisis de la demanda prevista en los planes de vivienda y de las actuaciones contempladas en los planes sectoriales, cuando se propongan usos distintos al residencial.
 - c) Áreas de suelo urbano con potencialidad para acoger nuevos usos o mayores intensidades edificatorias o posibilidad de atender las demandas previstas en las áreas preferentes de regeneración definidas en el artículo 78.2.a.
 - d) Superficie de suelo incluida en actuaciones de transformación urbanística por los instrumentos de ordenación, por las propuestas de delimitación aprobadas y su grado de desarrollo y ejecución.
 - e) Disponibilidad de recursos hídricos y energéticos para los usos previstos.
2. Los terrenos incluidos en los ámbitos de actuaciones de nueva urbanización constituirán un sector y deberán ser colindantes al suelo urbano de los núcleos de población existentes, quedando integrados tras su transformación en la malla urbana. Se considerará que cumplen con este requisito los sectores colindantes con otros que tengan, al menos, la puesta de delimitación aprobada y que garanticen la integración en la malla urbana del conjunto de las actuaciones previstas a través de sus determinaciones de ordenación y programación.
- De esta condición quedan exceptuados los siguientes supuestos:
- 1º. Los que no puedan ubicarse en continuidad con el suelo urbano debido a la existencia justificada de elementos naturales, infraestructuras o afecciones sectoriales.
 - 2º. Los de uso global de actividades económicas o turístico que, de forma justificada, deban emplazarse en discontinuidad con los núcleos de población existentes.
 - 3º. 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.
 - 4º. La incorporación de las agrupaciones irregulares compatibles con el modelo territorial y urbanístico previstas en el artículo 176 de la Ley.
3. La delimitación y ordenación de las actuaciones de nueva urbanización corresponde a los Planes Parciales de Ordenación, en base a la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación establecido, a medio y largo plazo, por el Plan General de Ordenación Municipal o por el Plan Básico de Ordenación Municipal conforme al artículo 76 y a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en la Sección 4ª del Capítulo I del Título IV.

Artículo 51. *Deberes de la promoción de las actuaciones de nueva urbanización.*

1. La promoción de las actuaciones de nueva urbanización está sujeta al cumplimiento de los deberes que se establecen en el artículo 32 de la Ley.

Las entregas de suelo que corresponde realizar a la Administración deberán realizarse libres de cargas y urbanizadas, conforme a lo dispuesto en los instrumentos de ordenación urbanística.

2. El deber de entregar el suelo correspondiente al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las actuaciones de transformación urbanística podrá sustituirse por la entrega de su valor en metálico o de superficie edificada de valor equivalente integrada en una edificación en régimen de propiedad horizontal conforme a las condiciones que se establecen en el artículo 168.2.

En las actuaciones de transformación urbanística en las que deba reservarse un porcentaje de la edificabilidad residencial para vivienda protegida la entrega de suelo o de superficie edificada deberá realizarse en las fincas calificadas para esta finalidad y no podrá ser sustituida por su valor en metálico.

CAPÍTULO IV

De los aprovechamientos urbanísticos

Artículo 52. *Aprovechamiento urbanístico.*

1. El aprovechamiento urbanístico es el parámetro jurídico-técnico, expresado en unidades de aprovechamiento, que delimita el contenido económico del derecho de propiedad de un suelo. El aprovechamiento urbanístico se determinará como sigue:
 - a) Ponderando la superficie edificable en un suelo, medida en metros cuadrados de techo, en función del uso y tipología que tenga asignado en el instrumento de ordenación urbanística. A estos efectos, el instrumento establecerá coeficientes de ponderación en función de los usos y tipologías previstos en la ordenación.
 - b) Los coeficientes vendrán determinados por la relación entre el valor de repercusión del coste del suelo para cada uso y tipología y el mismo valor referido a una edificación plurifamiliar de vivienda protegida de régimen general. Para el cálculo de los valores se tomará como referencia el régimen de las valoraciones de la legislación básica de suelo y los parámetros contemplados en la normativa autonómica de vivienda protegida que resulten de aplicación en el municipio.
 - c) Adicionalmente, los instrumentos de ordenación urbanística podrán establecer justificadamente otros coeficientes para considerar las circunstancias especiales del ámbito que pueden afectar al contenido económico de los suelos, tales como su localización o las cargas extraordinarias de urbanización que se prevean.
 - d) A los efectos de este apartado, las parcelas destinadas a sistemas generales o locales y las superficies edificables de los complejos inmobiliarios destinadas a estos usos no tendrán aprovechamiento urbanístico.
2. El aprovechamiento urbanístico objetivo es aquel que corresponde a un concreto ámbito o parcela.
3. El aprovechamiento urbanístico subjetivo de un ámbito o parcela es el aprovechamiento que corresponde a las personas propietarias y, en su caso, a la persona responsable de la promoción de la actuación, una vez cumplidos los deberes urbanísticos legalmente establecidos.
4. El aprovechamiento urbanístico medio es aquel que corresponde a un área de reparto y se determina por la relación entre el aprovechamiento objetivo de la actuación de transformación urbanística correspondiente y su superficie, medida en metros cuadrados de suelo. Formarán parte de esta superficie los terrenos destinados a sistemas generales adscritos a la actuación para su obtención y se descontarán de la misma los terrenos destinados a sistemas generales y locales que ya se encuentren obtenidos y que mantenga esta condición en el instrumento de ordenación urbanística.

Los planes de ordenación urbana podrán establecer una o varias áreas de reparto para las actuaciones de transformación urbanística que delimite.

5. El aprovechamiento urbanístico preexistente en las actuaciones de transformación urbanística se corresponderá con el aprovechamiento objetivo que tengan los suelos, conforme a la ordenación urbanística vigente antes de la delimitación de la actuación, o con el que tenga materializado legalmente la parcela si éste fuera superior.

Artículo 53. *Equidistribución y distribución de beneficios y cargas.*

1. Conforme a lo previsto en la legislación básica de suelo, las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización se desarrollarán en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas.
2. Las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano se desarrollarán, siempre que sea posible, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas. Cuando no resulte posible, la ejecución se realizará en régimen de justa distribución de beneficios y cargas o, cuando proceda, de

distribución, entre todos los afectados, de los costes derivados de la ejecución y de los beneficios imputables a la misma.

3. Cuando esté prevista la ejecución sistemática de las actuaciones de transformación urbanística el instrumento que las ordene establecerá un área de reparto, conformada por los terrenos del ámbito de ordenación y de los sistemas generales adscritos al mismo, que constituirá el ámbito de referencia para la equitativa distribución de cargas y beneficios.
4. El Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal, y el Plan de Ordenación Urbana contendrán determinaciones orientadas a establecer un equilibrio entre los aprovechamientos medios de las áreas de reparto de las actuaciones de transformación urbanística que se delimiten por los instrumentos de ordenación detallada.

Los excesos de aprovechamiento que se generen como consecuencia del citado equilibrio corresponderán a la Administración, que deberá destinarlos a compensar las áreas de reparto deficitarias y a la obtención de los sistemas generales previstos.

Artículo 54. *Aprovechamiento urbanístico de las actuaciones de mejora urbana.*

Conforme al artículo 28.a de la Ley, en las actuaciones de mejora urbana deberá entregarse a la Administración el suelo correspondiente al 10 por ciento del incremento del aprovechamiento objetivo, calculado sobre el preexistente en el ámbito, que podrá reducirse o sustituirse por otras formas del cumplimiento del deber conforme a lo previsto en el artículo 49.

Artículo 55. *Aprovechamiento urbanístico de las actuaciones de reforma interior.*

1. Conforme al artículo 30.a de la Ley, en las actuaciones de reforma interior deberá entregarse a la Administración el suelo correspondiente al 10 por ciento del incremento del aprovechamiento objetivo, calculado sobre el preexistente en el ámbito, que podrá reducirse o sustituirse por otras formas del cumplimiento del deber conforme a lo previsto en el artículo 49.
2. En el caso de actuaciones de reforma interior que ordenen vacíos urbanos que no cuenten con ordenación detallada la entrega de suelo se corresponderá con el 10 por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente.
3. Cuando las actuaciones se delimiten sobre ámbitos en proceso de transformación se tendrán en consideración los deberes ya satisfechos.

Artículo 56. *Aprovechamiento urbanístico de las actuaciones de nueva urbanización.*

1. Conforme al artículo 32.b de la Ley, en las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización deberá entregarse a la Administración el suelo correspondiente al 10 por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente.

TÍTULO III

La ordenación territorial

CAPÍTULO I

Principios y directrices generales

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 57. Instrumentos de ordenación territorial.

1. La competencia en materia de ordenación del territorio se ejercerá conforme a lo dispuesto en la Ley, en este Reglamento y en la ordenación prevista en 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) Las infraestructuras, equipamientos y espacios libres de interés supralocal.
 - d) La localización y desarrollo de usos y actividades estratégicas de interés territorial.
 - e) La definición de los elementos integrantes del sistema de asentamientos.
 - f) Determinaciones para el desarrollo y crecimiento de los núcleos urbanos.
 - g) Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.
 - h) El régimen de las zonas afectadas por procesos naturales o actividades susceptibles de generar riesgos.
 - i) Cualquier otra materia que se considere necesaria para el cumplimiento de los objetivos territoriales del plan.
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 ambiental, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 66.4 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 del Portal web de la Junta de Andalucía, por un plazo no inferior a quince días, de conformidad con lo previsto en la legislación aplicable en materia de procedimiento administrativo común de las Administraciones públicas.
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, que contendrá el conjunto de estudios, análisis y diagnóstico 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 de 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 estas 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.

Asimismo, podrán incorporar los programas coordinados para la gestión territorial previstos en los artículos 47 de la Ley y 68 de este Reglamento.

- 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.
- 7. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.1 del Decreto 17/2012, de 7 de febrero, por el que se regula la elaboración del informe de evaluación de impacto de género, durante la tramitación de los instrumentos de ordenación territorial cuya aprobación corresponda al Consejo de Gobierno, se deberá emitir un informe de evaluación de impacto de género con el contenido mínimo previsto en la legislación aplicable en materia de igualdad de género.

Artículo 58. *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, en los instrumentos de ordenación territorial o a través de los programas coordinados de gestión 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.

SECCIÓN 2ª. DETERMINACIONES PARA LA PROTECCIÓN DEL LITORAL

Artículo 59. *Ordenación del litoral. Principios básicos.*

- 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 la correspondiente a las zonas contiguas a los márgenes de los ríos.
- 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 marítimo-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 ecosistemas 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.
3. El espacio litoral debe preservarse de actuaciones que puedan menoscabar su conservación y puesta en valor como recurso territorial básico de la Comunidad Autónoma y, como tal, debe ser objeto de una ordenación compatible con la legislación básica estatal en materia de costas, la legislación sectorial que pudiese afectar a la misma y con un desarrollo sostenible adecuado a la capacidad de acogida del territorio. A estos efectos, son principios básicos para la ordenación del espacio litoral:
- a) Propiciar una planificación racional de los usos y actividades que facilite el desarrollo sostenible de las zonas costeras, garantizando la preservación de los valores ambientales y paisajísticos de forma conciliada con el desarrollo económico, social y cultural.
 - b) Preservar y recuperar la integridad de los ecosistemas costeros, evitando su fragmentación y propiciando su conectividad con el interior territorial.
 - c) Garantizar la coherencia entre las iniciativas públicas y privadas, priorizando las públicas dirigidas a la conservación, recuperación y protección.
 - d) Prevenir y reducir los efectos de los riesgos naturales, y en particular de la emergencia climática, que puedan ser causados por procesos naturales o actividades humanas.
 - e) Adoptar medidas que puedan contribuir a la adaptación del litoral a los efectos del cambio climático, así como a la mitigación de factores que acentúen el mismo.
4. Las actuaciones y usos del suelo sometidos a actos de intervención municipal y las actuaciones de transformación urbanística que, en ausencia de instrumento de ordenación territorial o sin estar expresamente previstas en él, se implanten en los suelos rústicos incluidos en el espacio litoral tendrán, conforme a lo previsto en la Ley, la consideración de actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio en los términos establecidos en el artículo 71 de este Reglamento.
5. En las actuaciones de nueva urbanización, los terrenos incluidos en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre que carezcan de ordenación urbanística detallada deberán ser destinados a sistema general o local de espacios libres y zonas verdes.
- Asimismo, en la zona de influencia del dominio público marítimo-terrestre se evitará la urbanización continua y las pantallas de edificación, procurando la localización de las zonas de uso público en los terrenos adyacentes a la zona de servidumbre de protección.

SECCIÓN 3ª. DETERMINACIONES PARA LA PROTECCIÓN DEL PAISAJE

Artículo 60. *Criterios de integración paisajística.*

1. Los instrumentos de ordenación territorial incorporarán un diagnóstico del paisaje del ámbito de referencia que tendrá el contenido mínimo dispuesto en el artículo 37.4 de la Ley y, además, con el objetivo de proporcionar información relevante para su protección, gestión y ordenación, el reconocimiento de las unidades de paisaje del ámbito y el análisis de las condiciones de visibilidad y de los procesos, tendencias y afecciones sobre el paisaje.
2. Las actuaciones de transformación urbanística, así como las actuaciones ordinarias y extraordinarias en suelo rústico, se adaptarán al entorno, rural o urbano, en el que se sitúan. A estos efectos, se tendrán en

consideración los elementos naturales y patrimoniales, la topografía y el resto de los elementos que, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación y en los Catálogos previstos en el artículo siguiente, conforman el carácter del paisaje del ámbito de la 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 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 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, que deberán expresar la percepción y aspiraciones de la colectividad en relación con las características paisajísticas de su entorno.
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 4.
 - 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.
6. La elaboración y aprobación de los Catálogos de Paisaje 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 Catálogos de Paisaje.
 - b) El acuerdo de formulación definirá el ámbito territorial de los Catálogos de Paisaje de conformidad con los criterios establecidos en el apartado 3.
 - c) En el proceso de elaboración de los Catálogos de Paisaje se garantizará la participación activa de las consejerías competentes en materia de patrimonio natural y cultural y de la ciudadanía afectada.
 - d) Una vez redactado el documento, se someterá a información pública y audiencia a las Corporaciones Locales afectadas por un plazo no inferior a un mes.

- e) Cumplimentados los trámites previstos en los apartados anteriores, previa valoración de las alegaciones presentadas, los Catálogos de Paisaje serán aprobados por la persona titular de la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo
7. Los Catálogos de Paisaje podrán ser modificados cuando se acrediten circunstancias que lo justifiquen, tales como cambios o transformaciones significativas del paisaje del ámbito que afecten al diagnóstico de este y a los objetivos de calidad paisajística. La modificación de los catálogos se ajustará al mismo procedimiento establecido en el apartado 6.

CAPÍTULO II

Los instrumentos de ordenación territorial

SECCIÓN 1ª. LOS PLANES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Artículo 62. *El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. Contenido*

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía tendrá el contenido previsto en el artículo 40 de la Ley, debiendo alinearse con los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible y la Agenda Urbana de Andalucía 2030.

Asimismo, deberá establecer:

- a) La definición de estrategias y actuaciones dirigidas a reforzar la cooperación e integración de Andalucía con las regiones del entorno geopolítico próximo y con las pertenecientes a organismos comunes de ámbito europeo.
- b) Cuantas determinaciones considere necesarias incluir el Consejo de Gobierno para la consecución de los objetivos del plan, y entre ellas las atribuidas por el artículo siguiente a los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.

Artículo 63. *Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional. Contenido.*

Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional tendrán el contenido previsto en el artículo 44 de la Ley, debiendo alinearse con los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible y la Agenda Urbana de Andalucía.

Asimismo, deberán establecer:

- a) Determinaciones dirigidas, en su caso, a la reserva de suelo para la implantación de infraestructuras y actuaciones territoriales de relevancia estratégica.

En los casos de actuaciones de iniciativa privada, transcurrido el plazo establecido para su incorporación a la ordenación urbanística decaerá la preservación cautelar establecida.
- b) Medidas específicas para la protección del espacio litoral en aplicación de lo establecido en el artículo 36 de la Ley y 59 del Reglamento.
- c) Aquellas determinaciones que se considere necesario incluir para la consecución de los objetivos del plan.

SECCIÓN 2ª. DE LAS DECLARACIONES DE INTERÉS AUTONÓMICO.

Artículo 64. *Declaración de Interés Autonómico.*

1. Conforme al artículo 50 de la Ley, 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 debido a 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 esta mediante Proyecto de Actuación Autonómico de conformidad con lo previsto en el artículo 65. 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 esta, y 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 Autonómica 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.

e) 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 y la Administración actuante a los efectos de la ejecución.

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 artículo 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 65 de este Reglamento.

Artículo 65. *Proyecto de actuación autonómico.*

1. Conforme al artículo 51 de la Ley, 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 urbanística, territorial, ambiental y paisajística, 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) La 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 canalizado 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 al procedimiento establecido en los artículos 155, 156 y 157 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 la 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 64.3 de este Reglamento, 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 Autonómico, incluidos los proyectos de urbanización que procedieren, corresponderá a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo cuando actúe como Administración actuante.
7. El acuerdo de aprobación de los Proyectos de Actuación Autonómicos podrá delegar en los Ayuntamientos la tramitación y aprobación de los estudios de detalle que complementen la ordenación establecida en el marco de lo previsto en el artículo 86 de este Reglamento.

SECCIÓN 3ª. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

Artículo 66. *Instrumentos de desarrollo.*

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 de ordenación:

- 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, y en el supuesto establecido en el artículo 64.1. a) de este Reglamento.
 - b) Instrumentos de ordenación urbanística.
 - c) Planes Especiales de iniciativa autonómica.
2. En los casos que las actuaciones se desarrollen a través de los instrumentos de ordenación urbanística, la incorporación a los mismos se llevará a cabo mediante el 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.
 - 4º. Las determinaciones relativas a la ejecución de la actuación de conformidad con lo previsto en los artículos 124 y 126 de este Reglamento.
 - b) El contenido documental se ajustará a lo 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, por cualquiera de las formas de gestión previstas en este Reglamento, incluidos los proyectos de urbanización que procedieren, corresponderá a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

CAPÍTULO III.

La ejecución territorial

Artículo 67. *Instrumentos de ejecución territorial.*

1. La ejecución territorial tiene por objeto la materialización de los contenidos de los instrumentos de ordenación del territorio, y comprende:
- a) La gestión para la obtención de los terrenos destinados a infraestructuras y dotaciones públicas, la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas y la equidistribución de cargas y beneficios, en su caso, a través de los instrumentos de ejecución regulados en este Reglamento.

- b) La ejecución material para la realización de las obras de urbanización y edificación.
2. Las actuaciones propuestas por los planes de ordenación del territorio podrán ejecutarse a través de los siguientes instrumentos:
 - a) Programas coordinados para la gestión territorial.
 - b) Instrumentos y técnicas de ejecución urbanística regulados en el Título V de este Reglamento.
 - c) Proyectos de obras y urbanización.
 3. 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 el desarrollo y ejecución de las actuaciones propuestas en los instrumentos de ordenación territorial.
 4. En aquellos casos que, de conformidad con el artículo 54.2 de la Ley, proceda la expropiación para la ejecución de las actuaciones propuestas, hasta tanto no se incluya la actuación en la programación, ni se prevean los medios económicos para su financiación, no producirá efecto la declaración de utilidad pública o interés social, teniendo los propietarios de suelos el régimen jurídico de derechos y deberes que les corresponda conforme a la Ley, a este Reglamento, al resto de determinaciones del instrumento de ordenación territorial y al instrumento de ordenación urbanística que, en su caso, fuera de aplicación.
 5. Los instrumentos de ordenación territorial podrán establecer reservas de terrenos para la ejecución de actuaciones territoriales de carácter público, a los efectos establecidos en el artículo 130 de la Ley y con las limitaciones establecidas en el artículo 273 de este Reglamento.
 6. Los proyectos de urbanización tienen por objeto definir las obras de nueva urbanización necesarias para la materialización de las actuaciones propuestas por los instrumentos de ordenación, y se ajustarán a las siguientes reglas para su elaboración y aprobación:
 - a) El contenido y documentación se ajustará a lo establecido en el artículo 196 del presente Reglamento.
 - b) Los proyectos de urbanización necesarios para la ejecución de las actuaciones desarrolladas por planes especiales de iniciativa autonómica, así como para las declaradas de interés autonómico en las que, de conformidad con lo previsto en el artículo 57.2 de la Ley, la Junta de Andalucía actúe como administración actuante, serán tramitados y aprobados por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.
 - c) El procedimiento de aprobación requerirá trámite de información pública y solicitud de informes preceptivos con sujeción a las reglas establecidas en el apartado 5 del artículo 197 de este Reglamento.

Artículo 68. *Programas coordinados para la gestión territorial.*

1. Los programas coordinados son instrumentos de gestión territorial que podrán incorporarse a los instrumentos de ordenación territorial o aprobarse con posterioridad en ejecución de estos. 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 y, en su caso, en colaboración con los Ayuntamientos afectados, conforme a lo previsto en el artículo 128 este Reglamento.
 - 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 no incorporados en los instrumentos de ordenación territorial 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 y, en su caso, de los Ayuntamientos afectados.

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 programa 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 el ámbito.
 - d) Evaluación económica de las actuaciones propuestas y determinación de las Administraciones Públicas 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, con otras Comunidades Autónomas 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 IV

Planes y actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio

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

Artículo 69. *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 de la Ley.

2. Los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio, además del contenido previsto en el artículo 48 de la Ley, incluirán la definición del sistema de indicadores de gestión, sostenibilidad y resultado para el eficaz seguimiento y evaluación del Plan.

Artículo 70. Elaboración y tramitación.

1. El procedimiento de elaboración y tramitación seguirá las reglas establecidas en el artículo 49 de la Ley.
2. El informe respuesta a la consulta previa que debe emitir 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.

SECCIÓN 2ª. DE LAS ACTUACIONES CON INCIDENCIA EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Artículo 71. Concepto.

1. Son actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio las actividades de intervención singular que, de conformidad con lo establecido en el artículo 2 de la Ley, tengan una incidencia que trascienda del ámbito municipal. En todo caso, se consideran como tales:
 - a) Las actuaciones extraordinarias en suelo rústico con incidencia supralocal de conformidad con el artículo 2 de la Ley.
 - b) Las actuaciones ordinarias en suelo rústico que afecten al uso y aprovechamiento de los recursos naturales básicos, incluido el suelo, y conlleven:
 - 1º. Transformaciones en regadío de superficie igual o superior a 500 hectáreas.
 - 2º. Ejecución de embalses destinados al abastecimiento de aguas o para regadíos con capacidad superior a 15 hm³.
 - 3º. Implantación de infraestructuras de energías renovables que ocupen una superficie efectiva de suelo superior a las 150 hectáreas, o se localicen a una distancia inferior a 3 kilómetros del sistema de asentamientos o de otras infraestructuras de igual naturaleza existentes, autorizadas o en tramitación.
 - 4º. La ejecución en suelos especialmente protegidos por la legislación sectorial, preservados por la planificación territorial, o incluidos en el espacio litoral, de edificaciones e instalaciones necesarias para las actividades complementarias de primera transformación y comercialización de materias primas, así como de infraestructuras e instalaciones no previstas en los instrumentos de ordenación ni en la planificación sectorial,
 - c) Las actuaciones extraordinarias en suelo rústico especialmente protegidos por la legislación sectorial, preservado por la planificación territorial o incluidos en el espacio litoral.
 - d) Las actuaciones que tengan por objeto o afecten a:

- 1.º La red de carreteras y de transporte ferroviario, portuario y aeroportuario, incluyendo tanto las nuevas infraestructuras como el cambio de la funcionalidad de las existentes.
 - 2.º La red de centros de transportes de mercancías y de actividades logísticas del transporte.
 - 3.º Las infraestructuras supralocales para el ciclo del agua: recursos hídricos para poblaciones y regadíos, aducción y depuración.
 - 4.º Las Infraestructuras supralocales para el tratamiento de residuos, la energía y las telecomunicaciones.
 - 5.º Los equipamientos, espacios libres y servicios de interés supralocal.
2. Las inversiones empresariales declaradas de interés estratégico para Andalucía serán objeto de valoración en cada caso sobre su posible incidencia supralocal, a los efectos de su consideración como actuación con incidencia en la ordenación del territorio en los términos indicados en este artículo.

Artículo 72. Informe de incidencia territorial.

1. Las actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio requerirán antes de su autorización de informe preceptivo de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, que será vinculante siempre que se propongan en ausencia de instrumento de ordenación o plan o no estén contempladas en ellos. El informe será solicitado por la Administración competente para la autorización de la actuación.
2. El informe a que hace referencia el apartado 1 versará sobre la coherencia territorial de la actuación en virtud de sus efectos en la ordenación del territorio y señalará, en su caso, las medidas correctoras, preventivas o compensatorias que deban adoptarse. A estos efectos, el proyecto que defina la actuación incorporará la documentación necesaria para valorar la incidencia previsible en la ordenación del territorio y el paisaje, considerando, según los casos, la posible afección a:
 - a) El sistema de asentamientos
 - b) Las infraestructuras de comunicaciones y transportes.
 - c) Las infraestructuras del ciclo del agua, energía y telecomunicaciones
 - d) El uso, aprovechamiento y conservación de los recursos naturales básicos.
 - e) Los suelos rústicos de especial protección por la legislación sectorial o preservados por los instrumentos de ordenación territorial y al espacio litoral.
3. El plazo para la emisión del informe será de dos meses, contados desde la fecha de presentación de la solicitud completa con la documentación a que se refiere el apartado 2 en el registro electrónico de la Administración competente para su emisión. Transcurrido este plazo sin pronunciamiento expreso, se considerará que el informe tiene carácter desfavorable.
4. En las actuaciones promovidas por la Administración de la Junta de Andalucía, las discrepancias que pudieran surgir respecto al contenido del informe serán resueltas por el Consejo de Gobierno.

TÍTULO IV

La ordenación urbanística

CAPÍTULO I

Determinaciones e Instrumentos de la ordenación urbanística

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 73. *Disposiciones generales de la ordenación urbanística.*

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

La ordenación urbanística se desarrolla, en el marco de la ordenación territorial, a través de los instrumentos de ordenación urbanística y de los instrumentos complementarios definidos en el artículo 84.

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.

En el presente Título se establecen cuáles de las determinaciones a incluir en los instrumentos de ordenación urbanística deben tener, en todo caso, carácter de norma, añadiendo al final del correspondiente párrafo el código (N).

SECCIÓN 2ª. LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA GENERAL

Artículo 74. *La ordenación urbanística general.*

La ordenación urbanística general tiene por objeto establecer la definición del modelo general de ordenación, la planificación estratégica de su evolución a medio y largo plazo y las determinaciones que complementan la definición del modelo general de ordenación, en los términos de los siguientes artículos.

Artículo 75. *El modelo general de ordenación.*

El modelo general de ordenación se concreta a través de las siguientes determinaciones:

1. La clasificación del suelo, conforme a lo establecido en el Capítulo I del Título I de la Ley, que comprende: (N)
 - a) La delimitación del suelo urbano y del suelo rústico.
 - b) La delimitación de los suelos adscritos a las distintas categorías del suelo rústico
 - c) La normativa urbanística general de cada una de las categorías de suelo rústico, que deberá incluir la regulación de los usos prohibidos y el régimen de protección y preservación derivado de la ordenación territorial y de la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación.
2. El esquema de los elementos estructurantes que comprende: (N)
 - a) Los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, de movilidad y de equipamientos comunitarios.
 - b) 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 nuevos elementos necesarios para resolver los déficits así como 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. Igualmente se identificarán los sistemas generales establecidos en la planificación sectorial.

3. 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:(N)
 - a) Las directrices para la implantación de las actuaciones ordinarias y extraordinarias, conforme al Capítulo III del Título I.
 - b) Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos, que en cualquier caso deberán respetar como mínimo las determinaciones previstas en el artículo 24.
4. La identificación y delimitación de los ámbitos de hábitat rural diseminado, que en cualquier caso deberán respetar los criterios establecidos en los artículos 36 a 42 incluidos los que, en su caso, hayan podido delimitarse a través de un Plan Especial, de conformidad con los artículos 23.1 y 70.3.i) de la Ley. (N)
5. La identificación de los bienes y espacios que deban contar con una singular protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico y, en su caso, de sus entornos. (N)

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 individualmente como Bien de Interés Cultural en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz.

Artículo 76. *La planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación.*

La planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación a medio y largo plazo se concreta, como mínimo, a través de las siguientes determinaciones:

1. Las estrategias para el mantenimiento, la mejora, rehabilitación, regeneración y renovación de la ciudad existente:
 - a) Directrices para las zonas de suelo urbano, a delimitar por los Planes de Ordenación Urbana y el Plan Básico de Ordenación Municipal. En general, constituirán zonas de suelo urbano independientes, pudiendo dividirse a su vez cada una en varias zonas de suelo urbano:
 - 1º) Cada uno de los núcleos de población del término municipal.
 - 2º) Los conjuntos históricos declarados BIC conforme a la legislación en materia de patrimonio histórico.
 - 3º) Cada uno de los núcleos rurales tradicionales clasificados como suelo urbano por los instrumentos de ordenación urbanística general conforme al apartado 2 del artículo 13 de la Ley.
 - b) Directrices para la delimitación de nuevas actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística en suelo urbano.
 - c) Directrices y recomendaciones para mitigar el efecto de la isla de calor, mejorar los aspectos relacionados con la salud y bienestar de las personas, la contaminación urbana y el consumo energético.
 - d) Directrices y recomendaciones para establecimiento de un modelo urbano equilibrado que fomente la diversidad funcional y de usos y la accesibilidad universal a la dotación de servicios básicos y espacios públicos.

2. Estrategias para la ordenación de los futuros desarrollos a través de actuaciones de nueva urbanización en el suelo rústico, de conformidad con lo establecido en los artículos 79 a 83 y su coherencia con la ciudad existente:
 - a) Directrices para la delimitación de nuevas actuaciones, estableciéndose las bases que garanticen una adecuada inserción del ámbito en la estructura urbanística general.
 - b) Justificación de su interés público o social, en función del análisis de parámetros objetivos basados en previsiones del ritmo de la evolución de las condiciones sociodemográficas y socioeconómicas de su ámbito de influencia, y de la imposibilidad de atender estas necesidades en el suelo urbano disponible. Las previsiones se basarán en datos objetivos y empíricamente comprobables.
3. Directrices para la determinación de nuevos sistemas generales en suelo urbano y suelo rústico, que establecerán criterios de integración en la estructura urbanística general, alternativas de localización y condiciones de funcionalidad y conexión con los sistemas existentes.
4. Directrices para la planificación en materia de vivienda protegida, de conformidad con el artículo 61 de la Ley:
 - a) Determinaciones generales para su localización de acuerdo con el principio de cohesión social.
 - b) Determinaciones para la reserva de vivienda protegida en actuaciones de transformación urbanística.
 - c) Determinaciones para la minoración o exención de vivienda protegida en ciertas actuaciones y previsión de compensación en otras.
5. Directrices para la planificación en materia de movilidad sostenible:
 - a) Estrategias generales: movilidad exterior, entre núcleos e interior.
 - b) Estrategias particulares: tráfico motorizado, transporte público, peatonal y otros.
6. Directrices para la equidistribución de cargas y beneficios en actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano y en suelo rústico, al objeto de garantizar la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes de los propietarios del suelo.

Artículo 77. *Determinaciones que complementan el modelo general de ordenación.*

Forman parte también de la ordenación urbanística general las siguientes determinaciones que complementan a la definición del modelo general de ordenación, conforme a lo dispuesto en el artículo 63 de la Ley:

1. La normativa urbanística de las distintas categorías y zonas de suelo rústico, regulándose: (N)
 - a) Las condiciones de implantación de los usos.
 - b) La compatibilidad de las actuaciones ordinarias y extraordinarias con el régimen de correspondiente a la categoría de suelo.
 - c) Los parámetros urbanísticos para la implantación de edificaciones, construcciones e instalaciones.
2. La normativa urbanística de los ámbitos de hábitat rural diseminado, que en cualquier caso deberán respetar los criterios establecidos en los artículos 36 a 42. Estas determinaciones también podrán establecerse a través de un Plan Especial, de conformidad con el artículo 70.3.i) de la Ley. Comprenderá:
 - a) Los criterios para su mantenimiento, regeneración y, en su caso, desarrollo.
 - b) La regulación de los usos, requisitos para la implantación de nuevas edificaciones y, en su caso, las actuaciones incompatibles. (N).

3. Las condiciones tipológicas y estéticas para la implantación de edificaciones, construcciones e instalaciones en las distintas categorías y zonas de suelo rústico y en los ámbitos del hábitat rural diseminado.
4. La identificación de las agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo rústico. Estas determinaciones también pueden establecerse a través de un Plan Especial, de conformidad con los artículos 70.3.g) y 23.1 de la Ley e incluirán:
 - a) La delimitación de las agrupaciones de edificaciones irregulares y el análisis de su compatibilidad con el modelo de ordenación adoptado. (N)
 - b) Las directrices de actuación sobre las agrupaciones de edificaciones irregulares en función de su compatibilidad con el modelo.
5. Las directrices para la ejecución y, en su caso, programación de los nuevos elementos estructurantes.

La ordenación urbanística detallada de los sistemas generales en suelo urbano se establecerá a través del Plan de Ordenación Urbana, del Plan Básico de Ordenación Municipal 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.
6. La identificación de los bienes y espacios en suelo rústico que deban contar con protección, distinta de la recogida en el artículo 75.5, por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico, que comprende: (N)
 - a) La delimitación de los bienes y, en su caso, la de sus entornos.
 - b) Las determinaciones de carácter general precisas para su conservación, protección y mejora, sin perjuicio de la remisión a un Catálogo, cuya tramitación puede ser simultánea o posterior a la del instrumento de ordenación general, de las determinaciones de protección específicas para los diferentes bienes identificados.
7. 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.
8. De conformidad con el artículo 63.2 de la Ley, las propuestas de delimitación de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico que el instrumento de ordenación urbanística general contenga por estimar convenientes o necesarias para su desarrollo a corto plazo, a las que les será de aplicación el artículo 31 de la Ley.

Su contenido se regulará conforme al artículo 44 y a las mismas les será de aplicación lo establecido en los artículos 50 y 51, debiendo remitir su ordenación urbanística detallada a la redacción de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación.

SECCIÓN 3ª. LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA

Artículo 78. *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.
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, el nivel dotacional, el espacio verde urbano y los aparcamientos públicos. (N)

En el nivel dotacional se deberá especificar, además del total, los siguientes parámetros desagregados por cada 100 metros cuadrados edificables:

- Sistema local de espacios libres y zonas verdes.
- Sistema local de equipamientos comunitarios básicos.
- Dotaciones privadas computables conforme al artículo 82.2.

En las zonas de suelo urbano de uso global residencial los parámetros relativos al nivel dotacional se expresarán también por habitante.

2º Directrices generales de actuación en cada zona con identificación de:

i) Áreas preferentes para la delimitación de actuaciones de reforma interior por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

Presentar tipologías edificatorias inadecuadas para los usos y técnicas edificatorias actuales que necesiten una nueva configuración de la malla urbana.

Contener usos obsoletos, molestos o insalubres que precisen de su traslado por incompatibilidad con las áreas urbanas en que se encuentran.

Presentar una carencia o insuficiencia de espacios libres, zonas verdes o equipamientos adecuados para la población asentada en la zona o urbanización deficiente por problemas de movilidad (rodada, ciclista y peatonal) o accesibilidad que deban ser resueltas mediante la reforma de la urbanización.

ii) Áreas preferentes para la delimitación de actuaciones de mejora urbana y de rehabilitación edificatoria que, no necesitando una nueva configuración de la malla urbana, presenten tipologías edificatorias inadecuadas para los usos y técnicas edificatorias actuales, analizando la 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 Planes.

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 de su superficie, 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. (N)

c) La definición completa de la malla urbana, que comprende: (N)

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 conforme a las determinaciones establecidas en los artículos 74, 75 y 76 y los estándares y características establecidos en este Reglamento, localizando 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 canalizado, 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.
- Esta ordenación se podrá complementar con una Ordenanza Municipal de Urbanización o remitirse a las vigentes.
- Tales preceptos deberán ser compatibles con la reglamentación técnica y la planificación sectorial y, en la medida de lo posible, con las normas técnicas particulares de las empresas suministradoras.
- e) La delimitación de los bienes y espacios en suelo urbano que deban contar con protección distinta de la recogida en el artículo 75.5, por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico, que comprende: (N)
- 1º La identificación de los bienes, su delimitación y, en su caso, la de sus entornos.
- 2º Las determinaciones de carácter general precisas para su conservación, protección y mejora, sin perjuicio de la remisión a un Catálogo, cuya tramitación puede ser simultánea o posterior a la del instrumento de ordenación general, de las determinaciones de protección específicas para los diferentes bienes identificados.
- 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. (N)
- g) La normativa de edificación, que deberá contemplar al menos las siguientes determinaciones: (N)
- 1º Condiciones generales: de parcela, situación y forma de los edificios; morfológicas y tipológicas; estéticas, de calidad e higiene; de infraestructuras y servicios de los edificios; condiciones ambientales y otras condiciones análogas a las anteriores.
- 2º Ordenanzas de edificación por uso pormenorizado y/o tipología.
- h) La normativa de urbanización, regulando ordenanzas mínimas de urbanización, viario (ciclista, rodado y peatonal), aparcamientos, espacios libres y zonas verdes, infraestructuras y servicios técnicos y análogos. (N)
- 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. (N)
- j) Las determinaciones sobre la ejecución y equidistribución de las actuaciones de transformación urbanística, conforme a lo establecido en las bases para el desarrollo y ejecución de la actuación, y de las actuaciones urbanísticas. A tales efectos se definirá:
- 1º El área de reparto y el aprovechamiento urbanístico que será objeto de equidistribución entre los agentes intervinientes en la actuación, conforme a los criterios establecidos en los instrumentos de ordenación urbanística general y detallada y en la propuesta de delimitación aprobada. (N)
- 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. (N)

- 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.

SECCIÓN 4ª. CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 79. *Criterios generales 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 esta Sección. La ordenación urbanística tendrá en cuenta las estrategias de la Agenda Urbana y procurará la alineación de sus determinaciones con los objetivos de desarrollo sostenible.
2. De conformidad con el artículo 61.1 de la Ley se promoverá una ocupación racional y eficiente del suelo, implantando un modelo de ordenación de ciudad compacta y de diversidad funcional que evite la dispersión urbana. Con tal fin, los instrumentos de ordenación urbanística general y los Planes de Ordenación Urbana establecerán la ordenación urbanística conforme a las siguientes directrices:
 - 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 viabilidad social, económica, ambiental y paisajística respecto a las alternativas posibles en suelo urbano.
 - c) Sin perjuicio de lo previsto en los artículos 43, 44 y 50, las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico atenderán a criterios de proporcionalidad en cuanto a su dimensión, de acuerdo con 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.
 - d) En la ordenación propuesta se promoverá la integración de los elementos naturales existentes, así como los ligados al uso rural, preferentemente en la red de espacios libres y equipamientos comunitarios.
 - e) Se promoverá la preservación y puesta en valor del patrimonio histórico, así como de su entorno, y de los valores paisajísticos, priorizando la implantación de usos compatibles con su régimen de protección y los valores a preservar.
3. De conformidad con el artículo 61.1 de la Ley, se fomentará la revitalización de la ciudad existente y su diversidad funcional proponiendo actuaciones de mejora, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. A tal fin, el Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal y los Planes de Ordenación Urbana observarán las siguientes directrices:
 - a) Se priorizarán las actuaciones destinadas a completar la malla urbana existente, procurando, en el marco de los artículos 27 y 29 de la Ley, la mejora de la ciudad consolidada mediante actuaciones de mejora urbana y de rehabilitación edificatoria y la renovación de tejidos urbanos obsoletos e ineficientes mediante actuaciones de reforma interior.
 - b) Se favorecerá la integración de usos compatibles con el residencial en el medio urbano para conseguir el objetivo de diversidad funcional y de usos, y se reducirá la distancia entre los espacios libres, zonas verdes y equipamientos comunitarios y el resto de los usos propuestos, para desarrollar patrones de proximidad que permitan un mayor número de desplazamientos a pie.

4. De conformidad con los artículos 3 y 4 de la Ley, con el objetivo de conseguir la eficiencia energética, el aprovechamiento de recursos renovables y la reducción de la emisión de gases de efecto invernadero, la ordenación urbanística favorecerá:
 - a) La mejora de la envolvente de las edificaciones en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.
 - b) El diseño y orientación adecuados de la trama urbana para obtener los beneficios de factores naturales como el soleamiento o el régimen de vientos.
 - c) La instalación de fuentes de generación de energías renovables, tanto en el espacio libre de edificación como en la envolvente de esta, con independencia del uso al que se destinan y su titularidad pública o privada.
5. 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 el interés superior del menor, la perspectiva de la familia y las necesidades de la tercera edad. A estos efectos, conforme al alcance del instrumento de ordenación, incluirán:
 - a) La identificación de los puntos del espacio público urbano con condiciones de accesibilidad deficientes o que representan un riesgo y las propuestas para su corrección.
 - b) La 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 esta demande.

Artículo 80. *Criterios de ordenación del espacio público urbano y el espacio verde urbano.*

1. Los instrumentos de ordenación urbanística, tanto general como detallada, establecerán la ordenación del espacio público urbano conforme a las siguientes directrices:
 - a) A fin de fomentar los desplazamientos peatonales, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 61.2.c) de la Ley, se prestará especial atención al diseño de los elementos definitorios del sistema de movilidad que se destine al peatón y al transporte no motorizado, generando recorridos confortables desde el punto de vista del paisaje, de la calidad del aire, del confort acústico, lumínico, térmico y de la seguridad.
 - b) De conformidad con el artículo 61.2 de la Ley, se procurará 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) Para garantizar la contribución a la mitigación de los efectos del cambio climático, con carácter general, todos los elementos del espacio público urbano deberán disponer de arbolado en proporción suficiente y como mínimo el estándar establecido en el artículo 82.6.c).
 - d) Para reducir el efecto isla de calor urbana se procurará el mantenimiento del suelo natural y en su caso la utilización de pavimentos de alta reflectancia solar, así como de pavimentos tradicionales en la ciudad histórica.
 - e) Se promoverá la calidad, seguridad y accesibilidad universal de los espacios públicos, teniendo en cuenta el criterio de proximidad para su localización.
2. Los instrumentos de ordenación urbanística, tanto general como detallada, establecerán determinaciones para la regulación del espacio verde urbano como elemento que contribuye a la sostenibilidad urbana. Para ello deberán:
 - a) Garantizar la calidad en el diseño de las zonas verdes, estableciendo una densidad mínima de vegetación y priorizando la plantación de especies autóctonas, las especies xéricas y las de bajo mantenimiento.

- b) Regular el diseño de los pavimentos del espacio verde urbano, asegurando su permeabilidad y aptitud para la plantación.
- c) Establecer condiciones de ordenación a los espacios libres interiores de las parcelas privadas que permitan su ajardinamiento.
- d) Al objeto de complementar las funciones ambientales del espacio verde urbano, se procurará la creación de superficies dotadas de vegetación en las cubiertas y terrazas.

Artículo 81. Criterios de ordenación de las dotaciones.

De conformidad con el artículo 61 de la Ley los instrumentos de ordenación urbanística, tanto general como detallada, atenderán a las siguientes directrices en la implantación de dotaciones:

- a) Para favorecer la adaptación de los espacios libres y zonas verdes a las necesidades de la población, se diseñarán de manera versátil incluyendo zonas de estancia, de tránsito y de desarrollo de actividades concretas (deportivas, ocio, hostelería, huertos urbanos, etc.) complementarias del uso principal.
- b) Para favorecer la integración en la trama urbana de los cauces que discurren por zonas urbanas o nuevos desarrollos se podrán 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 y no incrementen los riesgos de inundación.
- c) Para resolver los problemas de movilidad, se mejorará la red viaria, ciclista y peatonal, procurando avanzar hacia un modelo de movilidad sostenible e integrado que priorice la intermodalidad, 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. Para ello se fomentará:
 - 1º. El diseño de sistemas intermodales de transportes urbanos como el método más efectivo para garantizar la conectividad entre diferentes áreas de la ciudad.
 - 2º. El establecimiento de una red eficiente de transporte compartido para los desplazamientos dentro de la ciudad, priorizando el uso del transporte colectivo y la planificación de líneas eficientes, que garanticen el acceso a los principales núcleos residenciales, de empleo y de ocio, y equipamientos comunitarios.
 - 3º. La creación de una red ciclista densa, segura y protegida del tráfico rodado, así como la implantación de infraestructuras seguras para aparcamiento de bicicletas para establecer una alternativa para el movimiento de ciudadanos dentro de la ciudad y, a su vez, favorecer la práctica de ejercicio.
 - 4º. El acondicionamiento y mejora de una red peatonal accesible, 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 como fomento de la salud de la población local.
 - 5º. La 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. El desarrollo de infraestructuras que fomenten y propicien el uso de vehículos eléctricos y de combustibles de bajo impacto ambiental, tanto en los sistemas de transporte público urbano como en los desplazamientos privados, así como la implantación de sistemas de gestión inteligente de la energía en el ámbito del transporte de personas y mercancías.
- d) Para favorecer la ciudad de proximidad se deberán incluir los equipamientos comunitarios definidos en el Anexo de definiciones o completar los existentes en proporción suficiente a la demanda de la

ciudadanía, priorizando su acercamiento a las necesidades cotidianas de la población. Para ello se procurará:

- 1º. Una distribución equitativa de servicios y equipamientos públicos en el tejido urbano, evitando posiciones periféricas y garantizando su accesibilidad desde las redes de transporte público y no motorizado en todos los barrios y áreas de la ciudad.
- 2º. El uso inteligente y polivalente de los equipamientos, adaptado a los diferentes horarios y necesidades de la población, y el establecimiento de una regulación flexible del uso pormenorizado, con el objetivo de evitar la infrautilización de estos.
- 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. La construcción en estos suelos de viviendas sometidas a algún régimen de protección, con destino exclusivo al alquiler, conforme a lo establecido en el apartado 2.f) del artículo 61 de la Ley.

En ningún caso, dicha posibilidad eximirá del cumplimiento de las reservas previstas en el artículo 83 ni justificará la garantía de las exenciones a tal obligación que en el mismo se contienen.

- e) Para contribuir a la lucha contra el cambio climático se deberán 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; las de telecomunicaciones, fomentando el acceso universal de calidad adecuada a las mismas; así como las de recogida, tratamiento y gestión de residuos.
- f) Se tendrán en cuenta las singularidades y necesidades concretas en el caso de suelos rústicos y urbanos donde radiquen infraestructuras críticas o complejos industriales, conforme a lo establecido en la legislación estatal en materia de Seguridad Pública.

Artículo 82. *Reservas y estándares dotacionales.*

1. De conformidad con el artículo 61.2 de la Ley, la ordenación urbanística deberá dotar a la ciudad de espacios libres y zonas verdes y equipamientos comunitarios en proporción suficiente a la demanda de la ciudadanía y a las características del municipio. Los instrumentos que establezcan la ordenación urbanística detallada respetarán los criterios que, respecto a estándares y reservas dotacionales, establezcan los instrumentos de ordenación urbanística general y los Planes de Ordenación Urbana, propiciando una aplicación flexible de usos, conforme a lo regulado en el artículo 61.4 de la Ley. En cualquier caso, las dotaciones se regirán por su legislación específica.
2. Los instrumentos de ordenación urbanística diferenciarán los sistemas generales y locales de dotaciones, distinguiendo igualmente las dotaciones públicas y privadas. Las dotaciones privadas computarán a los efectos del cumplimiento de los estándares recogidos en este artículo hasta un máximo del veinte por ciento de la reserva exigida.
3. En relación con la dotación de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, los instrumentos de ordenación urbanística deberán, al menos, mantener el estándar existente en el municipio, debiendo, en todo caso, alcanzar una dotación mínima de:
 - a) 5 metros cuadrados por habitante en los municipios de menos de 10.000 habitantes.
 - b) 7 metros cuadrados por habitante en los municipios de entre 10.000 y 100.000 habitantes.
 - c) 10 metros cuadrados por habitante en los municipios de más de 100.000 habitantes.

La superficie mínima de dotación de sistema general de espacios libres y zonas verdes podrá reducirse justificadamente en un 50%, salvo que el instrumento de ordenación territorial disponga otra

regulación, en municipios de menos de 5.000 habitantes y en aquellos cuyo término municipal tenga suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial y/o preservado por la ordenación territorial o urbanística en un porcentaje superior al 75% de su superficie y disponga de características adecuadas para cumplir su función ambiental y de esparcimiento de la población.

4. En los ámbitos de suelo urbano no sometidos a actuaciones de transformación urbanística, el Plan Básico de Ordenación Municipal y los Planes de Ordenación Urbana deberán calificar las dotaciones destinadas a sistemas generales y locales, estableciendo determinaciones para complementarlas con aquellas nuevas que consideren racionalmente necesarias para cada zona de suelo urbano.
5. En los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, los instrumentos de ordenación urbanística detallada deberán, en el marco de lo establecido en el Plan de Ordenación Urbana o Plan Básico de Ordenación Municipal, reservar las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población, teniendo en cuenta el nivel dotacional de la zona donde se ubica.

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 del apartado 4 del artículo 49.
 - 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 municipal y la reducción no implique una disminución del nivel dotacional de la zona superior al diez por ciento.
6. En los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico, los Planes Parciales de Ordenación, en el marco de los instrumentos de ordenación urbanística general, deberán reservar y gestionar como mínimo dotaciones locales conforme a los siguientes estándares:

- a) Para el sistema local de espacios libres y zonas verdes más el sistema local de equipamientos comunitarios básicos:

1º. En actuaciones de uso global residencial, al menos:

- i) 12,5 metros cuadrados de suelo por habitante, si la densidad es igual o superior a 100 viviendas por hectárea.
- ii) 14 metros cuadrados de suelo por habitante, si la densidad es igual o superior a 70 viviendas por hectárea y menor de 100 viviendas por hectárea.
- iii) 16 metros cuadrados de suelo por habitante, si la densidad es igual o superior a 40 viviendas por hectárea y menor de 70 viviendas por hectárea.
- iv) 18 metros cuadrados de suelo por habitante, si la densidad es inferior 40 viviendas por hectárea.

2º. En actuaciones de uso global distinto al residencial se deberá destinar como mínimo el 14% de la superficie del ámbito.

En todos los casos, la reserva de sistema local de espacios libres y zonas verdes no será inferior a 10 metros cuadrados por habitante y la reserva de sistema local de equipamientos comunitarios básicos no será inferior a 2,5 metros cuadrados por habitante, debiendo destinarse al menos el 4% de la superficie de la actuación a equipamientos comunitarios básicos.

- b) Una plaza de aparcamiento para automóviles por cada cien metros cuadrados de edificabilidad lucrativa 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 urbanística cuando el uso a implantar requiera una demanda menor por tratarse de actividades logísticas, de almacenamiento o similar.

- c) La plantación o conservación de un árbol por cada vivienda o 100 metros cuadrados edificables, ubicados preferentemente en los espacios libres y zonas verdes, así como en los itinerarios peatonales. En el caso de uso productivo el arbolado se situará preferentemente, formando pantallas acústicas y visuales con respecto a las vías de comunicación y áreas colindantes de usos diferentes, en las áreas de aparcamiento o en los itinerarios peatonales.
7. Con carácter general, en las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico los terrenos integrantes de las reservas para sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes deberán tener una superficie mínima de 1.000 m², debiendo permitir la inscripción en su interior de una circunferencia de 30 metros de diámetro.

Las anteriores condiciones dimensionales podrán ser minoradas en las proporciones que estrictamente resulten necesarias, cuando como consecuencia de sus condiciones orográficas, grado de consolidación por edificaciones preexistentes o circunstancias análogas no sea posible cumplirlas, debiendo quedar dicha circunstancia convenientemente justificada en el plan parcial de ordenación. Asimismo podrá tenerse en cuenta las siguientes determinaciones:

- a) En el caso de que se localicen parcelas contiguas destinadas a sistemas generales y/o locales de espacios libres y zonas verdes, las condiciones dimensionales mínimas de 1.000 m² de superficie y 30 metros de diámetro establecidas con carácter general para las mismas podrán ser justificadas considerando la unión de dichas parcelas.
- b) En ámbitos menores de 10.000 m², la dimensión mínima será la resultante de la aplicación del estándar correspondiente. En estos casos, el diámetro mínimo de 30 metros establecido podrá reducirse de forma justificada en la proporción que estrictamente resulte necesaria.

En cualquier caso, la superficie mínima de los terrenos integrantes de las reservas para sistemas generales y locales de espacios libres y zonas verdes no podrán tener una superficie inferior a 250 m², debiendo permitir la inscripción en su interior de una circunferencia de 12 metros de diámetro.

8. De conformidad con el artículo 61.4 de la Ley, en las actuaciones de transformación urbanística, para garantizar la mitigación de los efectos del cambio climático o el adecuado esparcimiento de la ciudadanía se destinará como mínimo un diez por ciento de la superficie total de cada ámbito para zonas verdes, tanto públicas –sistemas generales o locales– como privadas. Esta superficie deberá estar dotada de vegetación, presentar una superficie permeable y desarrollar funciones ambientales (ecológicas, mitigación del cambio climático, etc.) además de las propias de su calificación urbanística. Esta superficie se podrá modular en los siguientes casos:
- a) Se podrá reducir gradualmente, hasta un estándar del cinco por ciento de la superficie de la actuación la superficie 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 espacios naturales protegidos o con terrenos forestales que cumplan con las condiciones ambientales exigidas en la Ley y el Reglamento.
- b) Se podrá aumentar, hasta un estándar del quince por ciento de la superficie de la actuación la superficie destinada a zonas verdes, cuando la superficie de espacio verde urbano no alcance dicho porcentaje del ámbito.

Artículo 83. *Reserva de vivienda protegida.*

1. Conforme al artículo 61.5 de la Ley, en los ámbitos de las actuaciones de nueva urbanización se reservará, como mínimo, el treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida. En las actuaciones de reforma interior, dicha reserva será como mínimo del diez por ciento de la nueva edificabilidad residencial.
2. El Plan General de Ordenación Municipal y el Plan Básico de Ordenación Municipal podrán prever en su ámbito de ordenación una redistribución de dichos porcentajes entre las actuaciones de

transformación urbanística, siempre que se garantice la reserva completa en el municipio y se garantice una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

Asimismo, el Plan de Ordenación de Territorio de Andalucía o los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional podrán determinar justificadamente una reserva inferior o la exención de la misma para determinados municipios, siempre que se garantice la reserva completa en su ámbito de ordenación y se garantice una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

3. Se podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a actuaciones concretas que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas, siempre y cuando se garantice la reserva en el ámbito de ordenación correspondiente.

SECCIÓN 5ª. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y COMPLEMENTARIOS

SUBSECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 84. *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 85. *Contenido documental de los Instrumentos de ordenación urbanística.*

1. En los términos del artículo 62 de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:
 - a) Memoria, que deberá contemplar los siguientes apartados:
 - 1º. Memoria de información y de diagnóstico, que contendrá el análisis de la situación actual y los problemas detectados, considerando todos los aspectos que puedan condicionar o determinar el

uso del suelo, en cuanto a sus características geográficas y socioeconómicas, el análisis de la malla urbana y su ordenación territorial y urbanística. Además, contendrá el análisis de las afecciones derivadas de la legislación y planificación tanto sectorial como territorial que resulte de aplicación, para lo que se acompañará de los estudios complementarios que resulten necesarios.

- 2º. Memoria de participación e información pública, que contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública.

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.

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.

- 3º. Memoria de ordenación, que incluirá la justificación de la conveniencia y oportunidad de la redacción del instrumento de ordenación urbanística, el análisis de las alternativas de ordenación contempladas y la definición del modelo de ordenación adoptado, así como, en caso de que resulte necesaria, la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación a medio y largo plazo.

Se justificará, además, la adecuación de la ordenación planteada a los principios generales de ordenación contemplados en el artículo 4 de la Ley, los criterios de ordenación del artículo 76 a 80, así como la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial.

- 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. Contendrá un estudio económico financiero de dichas propuestas, en los casos en que proceda, y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas y una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística. Se atenderán las especificaciones establecidas en el apartado 3 de este artículo.

- b) Normativa Urbanística, que deberá contener las previsiones de ordenación y, en su caso, de programación y gestión. Incluirá las determinaciones necesarias para regular la ordenación urbanística, así como las relativas a los criterios de interpretación, evaluación, seguimiento e innovaciones del instrumento de ordenación. El carácter de sus determinaciones será preferentemente el de Norma, pudiendo contener Directrices y Recomendaciones conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley.
- c) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar los distintos aspectos de la ordenación urbanística, 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 de ordenación adoptado, así como, en su caso, la que resulte necesaria, para completar sus determinaciones y para la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación a medio y largo plazo.
 - 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, expresivo de los siguientes extremos:
 - 1º. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
 - 2º. En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.
2. En caso de que el instrumento de ordenación urbanística general incluyera propuestas concretas de actuaciones urbanísticas o actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano o rústico, deberán desarrollarse en documentos independientes que incluyan la documentación necesaria en función del tipo de actuación para definir las propuestas de delimitación de la actuación y sus bases de desarrollo y ejecución o, en su caso, la ordenación urbanística detallada, conforme a lo establecido en el artículo 44 y siguientes.
 3. Al objeto de justificar su sostenibilidad y viabilidad económica, conforme a lo establecido respectivamente en los artículos 22.4 y 22.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y en el artículo 4.2.f) de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística incluirán:
 - a) Una memoria de sostenibilidad económica con el siguiente contenido:
 - 1º. El impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras y servicios técnicos necesarios o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan.
 - 2º. La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.
 - b) Una memoria de viabilidad económica con el siguiente contenido:
 - 1º. Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar.

La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, suelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.
 - 2º. Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, la estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.
 - 3º. El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación

física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de esta, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

- 4º. El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.
- 5º. La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

SUBSECCIÓN 2ª. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA GENERAL

Artículo 86. *El Plan General de Ordenación Municipal.*

1. El Plan General de Ordenación Municipal tiene por objeto establecer, en el marco de la ordenación territorial, el modelo general de ordenación del municipio, conforme a lo establecido en el artículo 63.1 de la Ley.

Para ello deberá establecer la ordenación urbanística general de todo el territorio del término municipal, a través de la definición del modelo general de ordenación, la planificación estratégica de su evolución a medio y largo plazo y las determinaciones complementarias conforme a lo establecido en los artículos 75, 76 y 77.

2. El Plan General de Ordenación Municipal, sin necesidad de tramitar el procedimiento previsto en el artículo 25 de la Ley, podrá establecer justificadamente la propuesta de delimitación y las bases de desarrollo de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico cuyo desarrollo se estime conveniente y necesario a corto plazo, 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 y los artículos 50 y 90 de este Reglamento.

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 determinará 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 documentos y con el contenido especificado en el artículo 85 de este Reglamento, con las siguientes particularidades:
 - a) La Memoria de ordenación incluirá la definición del modelo general de ordenación adoptado y la planificación estratégica de su evolución.
 - b) La Normativa Urbanística incluirá las determinaciones necesarias para regular la ordenación urbanística general establecida en los artículos 75, 76 y 77.
 - c) En caso de que se incluyeran propuestas de nuevos elementos estructurantes, calificando los suelos concretos en que se van a implantar, el Plan General de Ordenación Municipal deberá incluir su delimitación y las bases para su ejecución, pudiendo establecer directamente su ordenación detallada o, en su caso, remitirla a un Plan Especial, incluyendo las determinaciones sobre programación y ejecución de estos.

Artículo 87. *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 los artículos 75, 76 y 77 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 las actuaciones de transformación urbanística previstas, 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 artículo 78.2.
3. Contendrá aquellos documentos descritos en el artículo 85, con las especificaciones del artículo 86.3 imprescindibles para la justificación y descripción tanto de la ordenación urbanística general propuesta como, en su caso, de la propuesta o propuestas de delimitación y las bases para el desarrollo y ejecución de las actuaciones de transformación urbanística que contenga, así como los recogidos en el artículo 90.3 para el desarrollo de la ordenación detallada.

Artículo 88. *El Plan Básico de Ordenación Municipal.*

1. El Plan Básico de Ordenación Municipal tiene por objeto establecer, en el marco de la ordenación territorial y salvo que el instrumento de ordenación territorial disponga lo contrario, la ordenación urbanística en municipios con población inferior a 10.000 habitantes, siempre que no sean litorales o formen parte de la aglomeración urbana de un centro regional, sustituyendo al Plan General de Ordenación Municipal y el Plan de Ordenación Urbana.
2. Se establecerá la ordenación urbanística del término municipal, adaptada a las características propias del municipio y con el objetivo de la máxima sencillez y simplificación de sus determinaciones en función de la dinámica urbanística del municipio.
3. El Plan Básico de Ordenación Municipal justificará y contendrá aquellas determinaciones tanto de la ordenación urbanística general como de la ordenación detallada que, conforme al artículo 65 de la Ley, resulten necesarias en base a las características y a la dinámica urbanística del municipio, de las que se recogen en los artículos 75, 76 y 77 para la regulación de la ordenación general, así como del artículo 78 para la regulación de la ordenación detallada. Dichas determinaciones, como mínimo, serán las siguientes:
 - a) De la ordenación urbanística general:
 - 1º La concreción del modelo general de ordenación, a través del establecimiento de las determinaciones recogidas en los puntos 1, 3 y 5 del artículo 75, además de la delimitación de los elementos estructurantes.
 - 2º 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 el artículo 76.1.
 - 3º 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 los puntos 1, 7 y 8 del artículo 77.
 - b) 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 artículo 78.2.
4. 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,

podrá establecer la propuesta de delimitación de las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano que se consideren convenientes o necesarias incluyendo sus bases de desarrollo debidamente motivadas y justificadas conforme a lo establecido en los artículos 27 y 29 de la Ley.

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, al menos, las determinaciones recogidas en las letras b), c), d) y j) del artículo 78.2. En el segundo supuesto, el Plan Básico de Ordenación Municipal establecerá el plazo para la aprobación del instrumento de ordenación urbanística detallada, transcurrido el cual determinará la caducidad de la propuesta de delimitación.

5. El Plan Básico de Ordenación Municipal deberá elaborarse bajo los criterios de máxima simplificación y proporcionalidad en su documentación, en función de las características del municipio. Contendrá aquellos documentos descritos en el artículo 85 imprescindibles para la justificación y descripción de la ordenación urbanística propuesta, con las especificaciones del artículo 86.3 imprescindibles para la regulación de la ordenación general, así como del artículo 89.4 para la regulación de la ordenación detallada.

SUBSECCIÓN 3ª. LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA

Artículo 89. *Los Planes de Ordenación Urbana.*

1. Los Planes de Ordenación Urbana tienen por objeto establecer la ordenación urbanística detallada de todo o parte del suelo urbano, conforme a lo establecido en el artículo 78.

Para ello deberán contener las determinaciones definidas en las letras a), c), d), e), f), g), h) e i) del apartado 2 del artículo 78, en el marco de las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Municipal para la planificación estratégica de la evolución del modelo de ordenación a medio y largo plazo en el suelo urbano. Asimismo, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley, deberán distinguirse los terrenos que deban destinarse a sistemas generales y locales, teniendo en cuenta los criterios establecidos en el artículo 76.

Cuando se redacten en ausencia de Plan General de Ordenación Municipal, deberán incorporar asimismo los criterios para el mantenimiento, la mejora y la regeneración de la ciudad existente, con el establecimiento de las determinaciones del artículo 76 sobre la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación con relación al suelo urbano.

En estos supuestos, el Plan de Ordenación Urbana deberá justificar expresamente que los suelos que propone ordenar cumplen las condiciones establecidas en el artículo 13 de la Ley y el 19 del Reglamento.

2. 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.
3. 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, podrá establecer la propuesta de delimitación de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano que se consideren necesarias o convenientes para su desarrollo a corto plazo, incluyendo sus bases de desarrollo debidamente motivadas y justificadas conforme a lo establecido en los artículos 27 y 29 de la Ley.

La ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano 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, al menos, las determinaciones recogidas en las letras b), d) y j) del apartado 2 del artículo 78. En el segundo supuesto, el Plan de Ordenación Urbana establecerá el plazo para la aprobación del instrumento de ordenación urbanística detallada, transcurrido el cual determinará la caducidad de la propuesta de delimitación.

4. El Plan de Ordenación Urbana, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley deberá incorporar los documentos y el contenido especificados en el artículo 85 de este Reglamento, atendiendo a las siguientes particularidades:
 - a) La Memoria de información y de diagnóstico considerará todos los aspectos que puedan condicionar o determinar el uso del suelo urbano.
 - b) La Memoria de ordenación incluirá la justificación de su adecuación al instrumento de ordenación urbanística general, la definición de las zonas de suelo urbano, así como los criterios para la mejora, mantenimiento y regeneración de la ciudad existente.
 - c) La Normativa Urbanística incluirá las determinaciones necesarias para regular la ordenación urbanística detallada establecida en el artículo 78.

Artículo 90. *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 j) del apartado 2 del artículo 78, que no podrán contradecir las establecidas, en su caso, por los Planes de Generales de Ordenación Municipal o los Planes Básicos 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 78.

3. El Plan Parcial de Ordenación, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley, deberá incorporar los documentos y el contenido especificado en el artículo 85 de este Reglamento, atendiendo a las siguientes particularidades:
 - a) La Memoria de información y de diagnóstico 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 al análisis de la situación actual del ámbito, la ordenación urbanística y las afecciones derivadas de la legislación y planificación sectorial y territorial.

Además, el Plan Parcial de Ordenación contendrá la relación de propietarios afectados, sus ocupantes legales y aquellos que ostenten algún derecho real sobre ellos, conforme a lo establecido en el artículo 147, detallando las parcelas y edificaciones de cada uno.
 - b) La Memoria de gestión y ejecución desarrollará los aspectos económicos de la propuesta, incluyendo un estudio económico financiero y 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.
 - c) La Normativa Urbanística incluirá las determinaciones necesarias para regular la ordenación urbanística detallada establecida en el artículo 78 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 o, en su caso, del Plan Básico de Ordenación Municipal, 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.

- d) La cartografía de información incluirá la del Plan General de Ordenación Municipal o, en su caso, del Plan Básico de Ordenación Municipal, que afecte al ámbito de la actuación y su entorno, a una escala de detalle. Las alternativas de ordenación propuestas se definirán con suficiente grado de detalle para fundamentar la justificación de la elección adoptada.
- e) La Cartografía de Ordenación contendrá las determinaciones gráficas necesarias para establecer la ordenación urbanística detallada del ámbito de la actuación, conforme al artículo 78, 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.

Artículo 91. *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 necesaria 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 el apartado 2 del artículo 90 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 90, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y el artículo 85 de este Reglamento, 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, sus ocupantes legales y aquellos que ostenten algún derecho real sobre ellos.
 - 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. Memoria de viabilidad económica de la actuación en términos de equidistribución de beneficios y cargas.
 - 2º. Justificación del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de reforma interior en los términos establecidos en el artículo 30 de la Ley y el artículo 49 de este Reglamento, fijando la opción adoptada para su cumplimiento en los supuestos que la Ley contemple su sustitución.

Artículo 92. *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 necesaria 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 90 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, o en su caso, del Plan Básico de Ordenación Municipal.

3. El Estudio de Ordenación incluirá la documentación establecida en el apartado 3 del artículo 91, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y el artículo 85 de este Reglamento, 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, sus ocupantes legales y aquellos que ostenten algún derecho real sobre ellos.
 - 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 Memoria de viabilidad económica de la actuación en términos de equidistribución de beneficios y cargas.
 - 2º Justificación del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de mejora urbana en los términos establecidos en el artículo 28 de la Ley y el artículo 49 de este Reglamento, fijando la opción adoptada para su cumplimiento en los supuestos que la Ley contemple su sustitución.

Artículo 93. *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 66.

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) Delimitar y 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 conforme a lo establecido en el artículo 132 de la Ley.
 - h) Regenerar ámbitos urbanos consolidados degradados en su situación física, social y ambiental.
 - i) Delimitar y 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 cuevas cuando requieran ordenación urbanística, conforme a lo previsto en el Título IX.
 - k) Delimitar y ordenar los ámbitos de hábitat rural diseminado, ajustando, en su caso, la delimitación recogida en el instrumento de ordenación urbanística general y estableciendo su ordenación detallada.
Podrán igualmente identificar y delimitar estos ámbitos en las circunstancias descritas en el apartado 1 del artículo 38.
 - l) Desarrollar las actuaciones propuestas por los instrumentos de ordenación territorial.
 - m) Ordenar las actuaciones vinculadas a la generación de energía mediante fuentes renovables y establecer zonas para su localización.
 - n) Cualquier otro que se establezca por los instrumentos de ordenación urbanística.
4. Las determinaciones, contenido y documentación de los Planes Especiales serán las necesarias en cada caso para cumplir su finalidad, no pudiendo adoptar en ningún caso determinaciones que se extralimiten de la finalidad pretendida.

SUBSECCIÓN 4ª. LOS INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS

Artículo 94. *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. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:
 - a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos en las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.
 - 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 libres y zonas verdes o de equipamientos.
 - c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.

3. 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.
4. El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:
 - a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento 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 95. *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 y de manera individual, 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 96. *Las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización.*

1. Las Ordenanzas Municipales de Edificación tienen por objeto establecer las condiciones de edificación exigibles para la autorización de actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles, no pudiendo alterar directamente el aprovechamiento urbanístico ni el destino del suelo establecidos en los instrumentos de ordenación urbanística, ni contradecir las determinaciones establecidas en los mismos.

Podrán contener, entre otras, aquellas condiciones definidas en el apartado 2.g) del artículo 78 que cumplan lo establecido en el párrafo anterior.

2. Las Ordenanzas Municipales de Urbanización tienen por objeto establecer las condiciones de urbanización definidas en el apartado 2.h) del artículo 78 y otras condiciones 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.

Se procurará, en la medida de lo posible, su armonización con las normas técnicas particulares y recomendaciones de las empresas suministradoras, al objeto de una mayor agilidad en la tramitación y ejecución de los proyectos de urbanización.

4. Su aprobación corresponderá a los Ayuntamientos, conforme a lo previsto en la legislación de régimen local.

Artículo 97. Las Normas Directoras.

1. Las Normas Directoras tienen por objeto contribuir a la correcta integración de la actividad urbanística a la Ley, a su Reglamento y a las demás 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, entre otras, cualesquiera de las siguientes finalidades:

a) Regular contenidos propios de los instrumentos de ordenación urbanística, con carácter de recomendaciones, mediante:

1º Soluciones-tipo para las cuestiones que más frecuentemente se plantean en la elaboración de los instrumentos de ordenación urbanística, conforme a la experiencia práctica.

2º 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.

3º Requisitos de calidad urbanística de la ordenación.

4º Criterios de sostenibilidad, de eficiencia energética y de aprovechamiento eficiente de las infraestructuras a contemplar por el planeamiento.

5º 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:

1º 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.

- 2º 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

Procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística y de los instrumentos complementarios

SECCIÓN 1ª. INICIATIVA

Artículo 98. *Iniciativa para la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística.*

1. La tramitación del procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística corresponde a la Administración urbanística conforme al artículo 75 de la Ley, a través de los órganos que tengan atribuida la competencia en las normas que regulan su estructura, organización y funcionamiento.
2. La iniciación del procedimiento corresponde a la Administración urbanística, a iniciativa propia o, conforme a lo previsto en el apartado siguiente, a solicitud de los interesados acompañada del instrumento de ordenación urbanística completo en su contenido sustantivo y documental.
3. Podrán solicitar el inicio del procedimiento:
 - a) En los Planes de Ordenación Intermunicipal y Planes Especiales de interés supralocal los municipios afectados o cualquier otra Administración Pública en ejercicio de sus competencias.
 - b) En los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística de iniciativa privada, los particulares que asuman su promoción conforme a la propuesta de delimitación aprobada.
 - c) En los Planes Especiales de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares, los particulares, conforme al artículo 411.

SECCIÓN 2ª. ACTOS PREPARATORIOS

Artículo 99. *Colaboración administrativa.*

1. Las Administraciones Públicas y los particulares prestarán su colaboración en la elaboración de los instrumentos de ordenación urbanística, facilitando a la Administración urbanística o a los particulares autorizados por ésta, la información que les sea requerida y, en su caso, la ocupación de las fincas conforme a lo dispuesto en la legislación básica de suelo.
2. A estos efectos, la Administración urbanística, podrá solicitar al resto de Administraciones Públicas con competencia sectorial, incluida la competente en materia de ordenación del territorio, la información disponible sobre las protecciones, servidumbres, deslindes, riesgos y demás circunstancias que deban ser tenidas en cuenta en la elaboración del instrumento. Esta información deberá facilitarse a la Administración peticionaria, acompañada de la documentación técnica y jurídica que se estime necesaria, 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 instrumento de ordenación urbanística de acuerdo con la información de que disponga.

Artículo 100. *Consultas públicas.*

1. La Administración urbanística promoverá, a través de su portal web, una consulta pública con carácter previo a la elaboración del instrumento de ordenación urbanística, en la que se recabará la opinión de la ciudadanía y del resto de potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración, acerca de los problemas que se pretenden solucionar, la necesidad y oportunidad de tramitar el instrumento y los objetivos y alternativas propuestos para el mismo.
2. Conforme al artículo 77.2 de la Ley, la consulta pública será preceptiva para los instrumentos de ordenación urbanística en los que sea preceptiva la elaboración de un Avance y potestativa en los restantes instrumentos.
3. Durante el trámite de consulta se publicarán en el portal web los documentos que se estimen necesarios para dar a conocer la iniciativa y para promover la participación. Esta obligación se considerará cumplida mediante la publicación del Avance en los supuestos en los que resulta preceptiva su elaboración conforme al artículo 101.

Artículo 101. *Avance.*

1. La Administración urbanística elaborará un Avance del instrumento de ordenación urbanística en el que se describa y justifique el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
2. El Avance será preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos, cuando éstos deban someterse a evaluación ambiental estratégica. En este caso, el Avance tendrá la consideración de borrador de plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente.
3. El Avance tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la elaboración del instrumento de ordenación urbanística, y se publicará en el portal web de la Administración cuando sea preceptivo el trámite de consulta pública previsto en el artículo 100.

SECCIÓN 3ª. PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN

Artículo 102. *Aprobación inicial.*

1. El inicio del procedimiento de aprobación del instrumento de ordenación urbanística tendrá lugar mediante acuerdo de la Administración urbanística, previo los informes técnicos o jurídicos que procedan.
2. Conforme a lo previsto en los artículos siguientes, el acuerdo de aprobación inicial dispondrá someter el instrumento de ordenación urbanística a información pública y, en su caso, audiencia, así como requerir los informes previstos legalmente como preceptivos. El acuerdo se publicará conforme a lo previsto en el artículo 8.
3. Cuando el instrumento de ordenación urbanística deba someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria conforme a la legislación ambiental, el documento de aprobación inicial tendrá la consideración de versión preliminar del plan y contendrá el estudio ambiental correspondiente.

Artículo 103. *Suspensión de aprobaciones, autorizaciones y licencias.*

1. En el Acuerdo de aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanística o en cualquier momento posterior de su tramitación, la Administración urbanística podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias 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 la publicación del acuerdo de aprobación inicial.

2. Los acuerdos de suspensión se publicarán en el Boletín Oficial y en el portal de la Administración urbanística conforme a lo previsto en el artículo 8. Sus efectos se producirán a partir del día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial y se extinguirán, en todo caso, con la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística.
3. El acuerdo de suspensión no impedirá que puedan concederse licencias o autorizaciones basadas en el régimen urbanístico vigente, siempre que sean conformes con las determinaciones del instrumento de ordenación urbanística en tramitación.
4. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la publicación de la suspensión tendrán derecho a ser indemnizados por el coste de los proyectos y a la devolución, en su caso, de los tributos municipales satisfechos, a partir de la entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística. El derecho a exigir la indemnización y devolución quedará en suspenso hasta que se demuestre la incompatibilidad del proyecto con sus determinaciones, salvo que con anterioridad la persona solicitante desista de su solicitud, en cuyo caso solo se devolverán los tributos satisfechos.

Artículo 104. *Información pública y audiencia.*

1. El instrumento de ordenación urbanística aprobado inicialmente se someterá a información pública por un plazo no inferior a veinte días o de cuarenta y cinco días cuando esté sujeto a evaluación ambiental estratégica ordinaria.
2. El anuncio de información pública será publicado en el Boletín Oficial que corresponda y en el portal de la Administración urbanística con el contenido mínimo que para el mismo se establece en el artículo 8.
3. La documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo con el contenido que se establece en el artículo 85.1.e).
4. Durante el periodo de información pública, en función de la naturaleza y alcance del instrumento de ordenación urbanística, se dará audiencia a los siguientes interesados en el procedimiento:
 - a) A los municipios colindantes en el procedimiento de aprobación del Plan General de Ordenación Municipal y del Plan Básico de Ordenación Municipal.
 - b) A los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados que no deban emitir un informe preceptivo, para que puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses.

Entre los citados órganos y entidades administrativas, se dará audiencia a las consejerías de la Administración de la Junta de Andalucía con competencias en materia de minas, energía y patrimonio de la Comunidad Autónoma.
 - c) A las personas propietarias, conforme a los datos que figuren en 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. Este trámite no será obligatorio en los instrumentos de ordenación urbanística que afecten a una pluralidad indeterminada de propietarios.
 - d) A los municipios afectados en el procedimiento de aprobación de los Planes de Ordenación Intermunicipal y Planes Especiales de incidencia supralocal cuya tramitación y aprobación corresponda a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Artículo 105. *Informes sectoriales y consultas.*

1. Durante la información pública se solicitarán los siguientes informes:
 - a) Los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos que deban emitir las Administraciones Públicas con competencias en las materias afectadas por el instrumento de ordenación urbanística.
 - b) El informe preceptivo de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo conforme a lo dispuesto en el artículo 107.
 - c) El informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de delimitación de los términos municipales, cuando se trate de instrumentos de ordenación urbanística general y de instrumentos de ordenación detallada que se extiendan hasta la línea divisoria de los términos municipales.
2. Además de lo anterior, se formulará 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 vinculará 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 la Administración urbanística.
3. Conforme al artículo 79.2 de la Ley, la Administración urbanística podrá acordar la suspensión del plazo máximo para resolver el procedimiento, por el tiempo que medie entre la solicitud de los informes preceptivos y la recepción de estos y, en su caso, por el tiempo que medie entre la solicitud de la declaración ambiental estratégica y su formulación.

Artículo 106. *Régimen de los informes sectoriales.*

1. Conforme al artículo 78 de la Ley y a la normativa específica, 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 podrá no ser tenida en cuenta por el órgano competente para la aprobación. Los informes sectoriales no podrán exigir la reproducción de la legislación en los documentos que forman parte de los instrumentos de ordenación.
2. Los informes tendrán carácter vinculante exclusivamente sobre los aspectos de control y tutela sectorial referidos en el apartado 1, cuando así se establezca en su normativa específica.
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. Las determinaciones que no puedan aprobarse podrán suspenderse o denegarse conforme a lo previsto en el artículo 109.1.
4. 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 la Administración 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 29/1988, de 13 de julio de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa

5. El régimen de los informes sectoriales que deban emitir los órganos de la Administración General del Estado en la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística se regirá por lo dispuesto Disposición Adicional Segunda de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas y, en lo que sea compatible con ésta, por lo dispuesto en los apartados anteriores.

Artículo 107. *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; de los planes parciales de ordenación de actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, cuyas propuestas de delimitación no estuvieran contenidas en el instrumento de ordenación urbanística general; y de los planes especiales de ordenación de ámbitos de hábitat rural diseminado, cuando su ámbito no estuviera delimitado en el instrumento de ordenación urbanística general o en ausencia de éste.
3. El informe será solicitado por el Ayuntamiento tras la aprobación inicial, durante el trámite de información pública, adjuntando a la solicitud un ejemplar del instrumento de ordenación urbanística aprobado, completo y diligenciado. El informe será emitido en el plazo de tres meses, a contar desde el día siguiente a la presentación de la documentación anterior en el registro del órgano competente para su emisión.
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 108.
5. Transcurridos los plazos señalados en los apartados anteriores sin que el informe o su ratificación hubieran sido recibidos por el Ayuntamiento, podrá considerarse emitido en sentido favorable y continuar la tramitación del procedimiento.
6. El informe será emitido con respeto a la potestad municipal sobre la ordenación urbanística y se limitará al control de legalidad de la normativa territorial y urbanística y al cumplimiento de las determinaciones de la planificación territorial que resulten de aplicación, así como a la valoración de la incidencia de la actuación sobre los intereses supralocales que pudieran verse afectados, conforme a lo previsto en el artículo 2 de la Ley.

Artículo 108. *Nuevos trámites de información pública y de solicitud de informes sectoriales.*

1. La Administración urbanística o los interesados que hubieran solicitado la tramitación del instrumento de ordenación, a la vista del resultado del trámite de información pública y audiencia y de los informes emitidos en el procedimiento, elaborarán una nueva versión del documento. Esta versión tendrá la consideración de propuesta final cuando el instrumento de ordenación urbanística esté sometido a evaluación ambiental estratégica ordinaria.
2. Será preceptivo un nuevo trámite de información pública, conforme al artículo 78.6 de la Ley, cuando el documento aprobado inicialmente se modifique sustancialmente. A estos efectos, se consideran modificaciones sustanciales:

- a) Las modificaciones que supongan una diferencia, de tal trascendencia y magnitud respecto al documento aprobado inicialmente, que deba entenderse como un nuevo documento y no solo diferente en aspectos puntuales o accesorios.
 - b) Las modificaciones que supongan una alteración global del instrumento de ordenación urbanística en sus aspectos esenciales, mediante la adopción de nuevos criterios respecto a la clasificación y calificación del suelo o respecto a los elementos que conforman los sistemas generales y locales y, como consecuencia de ello, pueda entenderse afectado el propio modelo de ordenación inicialmente elegido.
 - c) Las modificaciones que supongan un cambio del ámbito de ordenación inicialmente propuesto que afecten a más del veinte por ciento de su superficie.
3. Será necesario un nuevo trámite de solicitud de informes sectoriales cuando las modificaciones del documento incidan sobre materias o ámbitos que no hubieran sido objeto de informe preceptivo de la Administración Pública correspondiente. El mero cumplimiento de las condiciones impuestas en un informe sectorial no determinará, por sí mismo, la necesidad de un nuevo informe.

Artículo 109. *Aprobación definitiva.*

1. Cuando no se aprecie la existencia de deficiencia documental o procedimental alguna la Administración urbanística, previo los informes técnicos o jurídicos procedan, podrá adoptar motivadamente alguna de estas decisiones:
 - a) Aprobar definitivamente, de forma completa o parcial.

La aprobación definitiva parcial, suspendiendo o denegando una parte de sus determinaciones, 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.
 - b) Suspender la aprobación definitiva por deficiencias sustanciales a subsanar.
 - c) Denegar la aprobación definitiva.
2. El plazo máximo para resolver el procedimiento será de tres años a contar desde la fecha del acuerdo de aprobación inicial, transcurrido el mismo, sin que la Administración urbanística adopte la decisión que corresponda conforme a lo previsto en el apartado 1, se producirá la caducidad del procedimiento.
3. La subsanación de las deficiencias contenidas en los acuerdos que suspenden total o parcialmente el instrumento de ordenación urbanística deberá acordarse en el plazo de dos años desde la publicación del acuerdo correspondiente. Transcurrido este plazo, sin que se haya dictado un nuevo acuerdo por el que se aprueban definitivamente las determinaciones inicialmente suspendidas, éstas se entenderán denegadas. Será necesario un nuevo trámite de información pública y la solicitud de informes sectoriales antes de adoptar el citado acuerdo en los supuestos del artículo 108. Asimismo, se requerirá la ratificación del informe de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio cuando las determinaciones suspendidas afecten a su ámbito competencial.

Artículo 110. *Publicidad, publicación y entrada en vigor.*

1. El instrumento de ordenación urbanística aprobado definitivamente será depositado en los registros administrativos regulados en el artículo 6 para garantizar su publicidad.

A estos efectos, los Ayuntamientos solicitarán a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo el depósito del instrumento de ordenación urbanística en el registro autonómico, adjuntando a la solicitud una copia diligenciada del documento aprobado definitivamente y el certificado del acuerdo correspondiente.

2. Conforme al artículo 83 de la Ley, el acuerdo de aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística, junto al articulado de las normas urbanísticas, será publicado en el Boletín Oficial que corresponda y en el portal de la Administración urbanística.

La publicación indicará que se ha procedido al depósito conforme al apartado 1, así como el portal en el que podrá consultarse el documento íntegro del instrumento de ordenación urbanística.

3. Al objeto de dar cumplimiento al artículo 14.3 de la Ley, los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística que establezcan las categorías de suelo rústico especialmente protegido por la legislación sectorial o preservados de su transformación mediante la urbanización o que delimiten ámbitos de hábitat rural diseminado, serán remitidos al Registro de la Propiedad junto con la correspondiente delimitación georreferenciada de su ámbito espacial. Así mismo, serán remitidos al Catastro los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación urbanística que conlleven una variación en los valores catastrales de los inmuebles incluidos en su ámbito.

4. La entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística y los efectos que la misma tiene conforme al artículo 84 de la Ley se producirán a partir del día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial correspondiente, salvo que el acuerdo de aprobación definitiva establezca un plazo superior.

SECCIÓN 4ª. ESPECIALIDADES DEL PROCEDIMIENTO

Artículo 111. *Tramitación a iniciativa privada.*

1. Los particulares que, de conformidad con el artículo 98.3, hubieran solicitado la tramitación de un instrumento de ordenación urbanística de iniciativa privada podrán impulsar sus trámites, conforme al procedimiento establecido en este Capítulo, con las siguientes particularidades:

a) La Administración urbanística 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 el acuerdo, los particulares podrán instar el sometimiento a información pública e impulsar el resto de los 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 con la solicitud de su certificación en el registro electrónico de la Administración competente para resolver.

c) Los particulares, en el supuesto previsto en el párrafo b), 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.

d) Cuando el instrumento de ordenación urbanística pueda entenderse aprobado definitivamente por silencio, los trámites previstos en el artículo 110 para su publicidad y publicación podrán ser instados

por los particulares, incluyendo en las solicitudes correspondientes la acreditación de esta circunstancia conforme a lo previsto en el apartado b.

Artículo 112. *Tramitación de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística.*

1. La tramitación de los Estudios de Detalle y los Catálogos se realizará conforme al procedimiento establecido en la Sección 3ª, con las siguientes particularidades:
 - a) El acuerdo de aprobación inicial se adoptará de oficio, a iniciativa propia o a requerimiento de cualquier otra Administración Pública, o para el caso del Estudio de Detalle a solicitud de los particulares acompañada del correspondiente instrumento completo en su contenido sustantivo y documental.
 - b) Se someterán a información pública y audiencia por un plazo no inferior a veinte días y durante este trámite se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos que deban emitir las Administraciones Públicas con competencias en las materias afectadas por la ordenación.
 - c) Los instrumentos aprobados definitivamente se depositarán en el registro municipal de instrumentos de ordenación urbanística y se remitirán a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su depósito en el correspondiente registro autonómico.
2. El procedimiento de aprobación y el régimen sobre la publicación y vigencia de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización será el previsto en la legislación de régimen local. Su tramitación podrá realizarse de manera conjunta con el instrumento de ordenación urbanística al que complementan.
3. El procedimiento de aprobación de las Normas Directoras se ajustará al siguiente procedimiento:
 - a) Durante el procedimiento de elaboración se someterán a información pública por plazo no inferior a veinte días y, en su caso, se concederá audiencia a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados por las mismas.
 - b) Cuando contengan directrices dirigidas a los municipios de un determinado ámbito territorial se concederá igualmente audiencia a los Ayuntamientos afectados.
 - c) La aprobación se realizará por Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo y su contenido se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Artículo 113. *Tramitación de urgencia.*

1. La Administración urbanística, conforme a lo previsto en la legislación de procedimiento administrativo común, podrá acordar en cualquier momento la aplicación de la tramitación de urgencia. El acuerdo correspondiente motivará la necesidad de esta tramitación en base a una situación urgente y objetivamente evaluable, de modo que la decisión responda a razones de interés público debidamente acreditadas que demuestren la necesidad inaplazable de tramitar el procedimiento con la urgencia requerida.
2. En los procedimientos tramitados de urgencia se reducirán a la mitad los plazos establecidos para el procedimiento ordinario y podrá omitirse el trámite de consultas públicas.

Artículo 114. *Tramitación simultánea.*

Los instrumentos de ordenación urbanística general y los instrumentos de ordenación urbanística que establezcan la ordenación detallada de las actuaciones de transformación urbanística que en aquellos se propongan podrán tramitarse de forma simultánea, con sujeción a las siguientes reglas.

- a) Ambos instrumentos se tramitarán de forma independiente conforme al procedimiento establecido en este Capítulo.
- b) La aprobación definitiva y la publicación del instrumento de ordenación urbanística general deberá producirse de forma previa o simultánea a la correspondiente aprobación del instrumento de ordenación urbanística detallada.

SECCIÓN 5ª. COLABORACIÓN INTERADMINISTRATIVA

Artículo 115. *Instrumentos de colaboración interadministrativa.*

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. La colaboración interadministrativa se canalizará a través de los medios que la Consejería habilite en ejercicio de sus funciones, entre otros, las mesas de trabajo para el impulso de la tramitación y las Comisiones Provinciales de Coordinación Urbanística que se regulan en los artículos siguientes.

Artículo 116. *Mesas de trabajo para el impulso de la tramitación.*

1. Los Ayuntamientos podrán solicitar a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo la constitución de una mesa de trabajo interadministrativa para agilizar el procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística general.
2. 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, 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 contar desde la fecha en que tenga entrada la solicitud en el registro.
 - f) En la 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.
3. Conforme a las directrices del apartado 2, podrán constituirse mesas de trabajo entre la Consejería y otras Administraciones Públicas con competencias en la elaboración y tramitación de instrumentos de ordenación urbanística de interés supralocal.

Artículo 117. *Comisiones Provinciales de Coordinación Urbanística.*

1. Las Comisiones Provinciales de Coordinación Urbanística son órganos colegiados de colaboración interadministrativa, adscritos a los órganos territoriales periféricos 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 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 secretaria, una persona en representación de cada uno de los órganos y entidades administrativas con competencias en la emisión de informes y pronunciamientos preceptivos durante la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística, pertenecientes a: la Administración de la Junta de Andalucía, la Administración General del Estado, conforme a 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 a la Diputación Provincial. Asimismo, formará parte de la Comisión una persona en representación del órgano ambiental competente en 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 de 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, así como 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.

CAPÍTULO III

Régimen de las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística

Artículo 118. *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. Las innovaciones deberán ser establecidas por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos, sin perjuicio de las particularidades que se establecen en los artículos siguientes según su alcance.

3. Las innovaciones que supongan la delimitación de una actuación de transformación urbanística se realizarán por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, previa aprobación de una propuesta de delimitación conforme a lo dispuesto en el artículo 43.

Artículo 119. *Reglas particulares de ordenación en las innovaciones.*

Las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística atenderán las siguientes reglas particulares de ordenación:

- a) 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.
- b) 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 básicos y 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.
- c) Las innovaciones que impliquen desafectar del dominio público un suelo destinado a equipamientos comunitarios básicos, a espacios libres o zonas verdes, o que supongan el cambio de calificación de un suelo destinado a vivienda protegida cuando éste no hubiera cumplido aún con su finalidad, 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.

Artículo 120. *Revisión de los instrumentos de ordenación urbanística.*

1. Se entiende por revisión el cambio del modelo general de ordenación establecido por el instrumento de ordenación urbanística.
2. Los instrumentos de ordenación urbanística general deberán ser revisados, en todo caso, cuando se produzca alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) Por el agotamiento de sus previsiones cuando suponga la imposibilidad de satisfacer las nuevas demandas de la población o de las actividades económicas.
 - b) Por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico, territorial, ambiental, patrimonial o económico que incidan de forma sustancial sobre la ordenación urbanística establecida, provocando que el modelo de ordenación haya dejado de responder al interés general o que hayan quedado de imposible ejecución la mayor parte de sus determinaciones.
 - c) 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 conlleve un incremento de la superficie del suelo urbano superior al cincuenta por ciento.

Artículo 121. *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 120 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:
 - a) El contenido documental de las modificaciones deberá contemplar, en función de su alcance, los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de ordenación urbanística en vigor en los que se contengan las determinaciones que resultan de aplicación.

- b) 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.
- c) En las modificaciones podrán omitirse los actos preparatorios del procedimiento de aprobación.
- d) En la tramitación de las modificaciones de los planes de ordenación urbana 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.
- e) Corresponderá a los municipios la tramitación y aprobación de las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística aprobados por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo que no tengan incidencia supralocal conforme al artículo 2 de la Ley.

Artículo 122. *Textos refundidos.*

1. Los municipios deberán redactar y aprobar textos refundidos de los instrumentos de ordenación urbanística vigentes que hayan sido objeto de modificaciones que se encuentren igualmente en vigor, para facilitar su aplicación y conocimiento.
2. Los textos refundidos no podrán modificar las determinaciones urbanísticas contenidas en los instrumentos de ordenación urbanística que se refunden.
3. Serán aprobados por el Ayuntamiento, quedando supeditada su eficacia a la inscripción en los registros administrativos de instrumentos de ordenación urbanística regulados en el artículo 5 y a la posterior publicación de su normativa en el Boletín Oficial que corresponda. Asimismo, deberá publicarse el texto refundido íntegro en el portal de la Administración.

TÍTULO V

La ejecución urbanística

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

SECCIÓN 1ª. DEFINICIONES Y CRITERIOS GENERALES

Artículo 123. *La ejecución urbanística. Alcance.*

La ejecución urbanística tiene por objeto la materialización de los contenidos de los instrumentos de ordenación urbanística, y comprende:

- a) La ejecución jurídica para la obtención de los terrenos calificados como dotaciones públicas, la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas y la equidistribución de cargas y beneficios, conforme al régimen que resulte aplicable en cada caso.
- b) La ejecución material para la realización de las obras de urbanización y edificación y su conservación.
- c) La organización temporal de la ejecución, incluyendo, en caso de ser conveniente, las fases de urbanización y la fijación del orden de las actuaciones, cuando dichas determinaciones no se contengan en el instrumento de ordenación o la adaptación de las establecidas en dichos instrumentos de ordenación.

- d) La determinación por la Administración del carácter público o privado de estas actuaciones, tanto urbanísticas como de ordenación del territorio.
- e) Las demás actuaciones contenidas en los títulos V y VI de la Ley.

Artículo 124. *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 de ejecución:
 - 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, determinados ámbitos de una actuación 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, así como para la ejecución de las medidas de adecuación ambiental y territorial de edificaciones irregulares, 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 establecidos en la Ley, de los particulares, sean o no personas propietarias de los terrenos.
5. Para la ejecución de las actuaciones derivadas de los instrumentos de ordenación del territorio se podrán emplear, conforme determine la Administración actuante, cualquiera de las modalidades de ejecución y de gestión público o privada, directa o indirecta, previstas en este Título a excepción de las actuaciones de carácter privado declaradas de Interés Autonómico previstas en el artículo 50 de la Ley, para las que no procederá la expropiación salvo en el seno de sistemas de compensación o cooperación en la forma prevista en la Ley.

Artículo 125. *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 I 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 o ámbito de actuación. De igual modo, aun en el supuesto de concurrir dichas circunstancias, podrán ejecutarse directamente cuando se opte por su obtención anticipada.
4. 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 de 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 habrán de cumplir los requisitos y garantías establecidos en el artículo 203 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 1ª. Actuación Pública en la ejecución

Artículo 126. Gestión Pública.

1. A los efectos del presente Título se entenderá como Administración actuante aquella que ejerce las competencias de dirección, inspección y control de la actividad de ejecución, incluida la tramitación del procedimiento de aprobación de los instrumentos de ejecución urbanística o territorial.
2. Con carácter general, en la actividad de ejecución se considerará Administración actuante a los Municipios, que ejercerán cuantas competencias en materia urbanística no estén expresamente atribuidas a la Administración de la Junta de Andalucía.

Se considerará Administración actuante a la Administración de la Junta de Andalucía en los siguientes supuestos:

- a) La ejecución de las actuaciones públicas declaradas de Interés Autonómico y, en su caso, de las previstas en el correspondiente Proyecto de Actuación Autonómico.
La ejecución de las actuaciones privadas declaradas de Interés Autonómico, cuando así lo determine el Consejo de Gobierno en su Acuerdo de aprobación.
- b) La ejecución de las actuaciones propuestas en los planes especiales de iniciativa autonómica recogidos en el artículo 46.3 de la Ley.
- c) La ejecución de los equipamientos, espacios libres y servicios de interés supralocal, así como del sistema de infraestructuras básicas, previstos en los instrumentos de ordenación territorial, sin perjuicio de su adscripción a los municipios a efectos de su ejecución.

- d) Potestativamente, la ejecución de las actuaciones que tengan por objeto el desarrollo de reservas de terreno para la constitución o ampliación de los Patrimonios Públicos de Suelo en los términos previstos en el artículo 274.3.

3. 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 del sector público, de contratación del sector público y de régimen local.

4. Especialmente, para la gestión indirecta, las Administraciones públicas podrán:

- a) Conceder la actividad de ejecución conforme a las reglas establecidas en la 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 el apartado 3.b) de este artículo. Además, 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.

5. Toda delegación de competencias entre Administraciones públicas se llevará a cabo y tendrá los efectos previstos en el artículo 9 de la Ley 40/20015 de 1 de octubre, así como en la legislación de la Administración de la Junta de Andalucía y en la de Régimen local. Podrá delegarse el ejercicio de las competencias en las entidades públicas de carácter gerencial por éstas creadas y los consorcios urbanísticos.

6. Las Administraciones públicas podrán gestionar los Patrimonios Públicos de Suelo, conforme a las facultades de destino y disposición recogidas en el artículo 129 de la Ley, por sí mismas o atribuir su gestión y titularidad a entidades de ellas dependientes conforme a lo establecido en el artículo 271.3, incluida la de los ingresos y recursos derivados de la propia gestión de los que tengan atribuidas.

Artículo 127. 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. 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, en el ámbito de sus competencias, podrán otorgar a las Gerencias urbanísticas todas o algunas de las facultades siguientes:
 - a) Funciones instrumentales de carácter técnico como redactar y proponer a la aprobación de los órganos competentes cualquier clase de documentos, instrumentos de ordenación y de ejecución o proyectos de índole urbanística, así como llevar a cabo la ejecución de estos.
 - 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 128. *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, de conformidad con lo previsto en la normativa de régimen local, en la forma y casos en que lo determine una norma provincial.
3. En lo no previsto en la Ley y el presente Reglamento se aplicará a los convenios interadministrativos lo dispuesto en la legislación reguladora del régimen jurídico del sector público, de la Administración de la Junta de Andalucía y de régimen local. Los convenios interadministrativos de colaboración deberán ser sometidos al trámite de información pública por el plazo mínimo exigido en la legislación de procedimiento administrativo común.

Artículo 129. *Consortios Urbanísticos.*

1. Los consorcios constituidos entre las Administraciones según lo dispuesto en el artículo 126.3.c) limitarán sus funciones y actividades a la esfera de competencias de las Administraciones consorciadas. El régimen jurídico de los consorcios constituidos por entidades locales será el previsto en la legislación vigente en esta 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 o precios públicos; pero sí la de su gestión y recaudación, en los términos establecidos en las legislaciones reguladoras de las haciendas públicas, así como de tasas y precios públicos.
 - 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 publicación de los estatutos del consorcio en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía tendrá carácter constitutivo y determinará el nacimiento de este y el reconocimiento de su personalidad jurídica.

Subsección 2ª. Colaboración público-privada

Artículo 130. *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 y, en su caso, en los sistemas generales y locales que hayan de hacer efectivo su derecho en dichos ámbitos 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 131. *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 la Ley y en el presente Reglamento. 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. Tendrán la consideración de entidades colaboradoras:
 - a) Las entidades urbanísticas colaboradoras para la ejecución de los instrumentos de ordenación tales como:
 - 1º. Junta de compensación recogida en el artículo 220.
 - 2º. Entidad urbanística de cooperación, recogida en el artículo 231.
 - 3º. Entidad de urbanización, recogida en el artículo 242.
 - b) Las 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 201.

2°. Entidad urbanística de conservación de la edificación, recogida en el artículo 217.

- c) Las 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) Las entidades de colaboración para la ejecución de las medidas previstas en los ámbitos de hábitat rural diseminado, recogidas en el artículo 42.
 - e) Las entidades de gestión y modernización de las áreas industriales del suelo urbano, recogidas en la disposición adicional primera de la Ley.
 - f) 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 a partir de la aprobación de sus estatutos por esta Administración conforme a lo previsto en el artículo 132.

Los acuerdos de las entidades colaboradoras podrán ser recurridos, en todo caso, ante la Administración actuante, cuya resolución agotará la vía administrativa de acuerdo con lo establecido en la legislación básica estatal.

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 deberán 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.

En los estatutos constarán, al menos y en congruencia con su objeto, las siguientes determinaciones:

- a) Nombre, domicilio social, objeto y fines.
- b) Administración actuante de acuerdo con lo recogido en el artículo 126.
- c) Expresión del ámbito de la actuación de transformación urbanística o actuación urbanística que constituye su objeto.
- d) Duración.
- e) Condiciones o requisitos de incorporación de miembros a la Entidad Colaboradora, que no podrán ser diferentes para los miembros que promuevan la iniciativa respecto de los que se incorporen con posterioridad, sin perjuicio de las particularidades o limitaciones establecidas en este Reglamento.
- f) Podrán regularse las condiciones de 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 el caso de actuaciones de transformación, a ser expropiados si así lo solicitan expresamente.
- h) Condiciones de representación tanto de las personas propietarias como de las demás personas físicas o jurídicas que se incorporen a la entidad, especialmente la de los menores y las personas que tengan limitada su capacidad de obrar, así como de los cotitulares de una finca o derecho. También se recogerán las condiciones de representación de la Administración actuante.
- i) Los órganos de gobierno y administración de la entidad, sus facultades y forma de designación de los cargos.
- j) Régimen de convocatoria de los órganos de gobierno.
- k) Adopción de acuerdos de los órganos de gobierno que, como regla general, requerirá 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.
- l) Normas para la recaudación de las cuotas ordinarias y extraordinarias.

- m) 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.
5. A partir de la constitución de una Entidad Colaboradora, la incorporación a la misma de las personas propietarias 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 a partir del momento de la transmisión, a excepción de lo previsto en los artículos 163 y 164 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 esta podrá exigir judicialmente su cumplimiento, instar a la Administración actuante 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 actuaciones de recaudación, a iniciar el procedimiento 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 132. *Procedimiento para la constitución de Entidades colaboradoras.*

1. El procedimiento para la constitución de las entidades colaboradoras se llevará a cabo conforme a lo establecido en este artículo y sin perjuicio de las particularidades que para cada una de ellas establece el presente Reglamento.
2. El procedimiento para la constitución de la entidad colaboradora se iniciará a solicitud de las personas interesadas, debiendo acompañarse del proyecto de estatutos y, en su caso, de las bases de actuación.
3. En el plazo de veinte días desde su presentación, la Administración actuante adoptará cualquiera de los siguientes acuerdos:
 - a) Desestimación de la solicitud por causa justificada.
 - b) Aprobación inicial de los estatutos de la entidad colaboradora.
4. Con la aprobación inicial de los estatutos, se acordará someterlos a información pública por veinte días mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial correspondiente y en el portal web de la Administración actuante. El citado anuncio deberá indicar expresamente lo recogido en el artículo 8.2.

De forma simultánea y por idéntico plazo, se dará audiencia a las personas propietarias o interesadas para que formulen alegaciones y se les requerirá para su incorporación a la entidad colaboradora en el plazo que se establezca.
5. Concluidos los trámites de audiencia e información pública, la Administración actuante emitirá informe sobre las alegaciones presentadas, designará representante en su máximo órgano de gobierno y requerirá a las personas promotoras para la constitución de la entidad colaboradora mediante escritura pública en la que designarán los cargos de los órganos de gobierno. Los cargos en los órganos de gobierno podrán recaer en personas físicas o jurídicas, a través, en este último caso, de un representante que sea persona física.
6. Al otorgamiento de la escritura de constitución los promotores deberán citar a todas las personas propietarias o interesadas afectadas. En la escritura de constitución deberá constar al menos:
 - a) Relación de las personas propietarias y, en su caso, empresas urbanizadoras.

- b) Relación de las fincas de las que son titulares.
- c) Personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos de los órganos previstos en los estatutos.
- d) Acuerdo de constitución.

7. Una copia autorizada de la escritura y de los estatutos se trasladarán a la Administración actuante para que proceda, en su caso, a adoptar acuerdo de aprobación definitiva de los estatutos, momento a partir del cual la entidad colaboradora adquirirá personalidad jurídica, así como a adoptar acuerdo de aprobación de la constitución de la entidad colaboradora. Aprobada su constitución, el municipio procederá de oficio a la inscripción en el Registro de entidades colaboradoras.

El acuerdo de aprobación definitiva de los estatutos, y en su caso de las bases de actuación, se publicará en el Boletín Oficial correspondiente expresando, si las hubiere, las modificaciones introducidas en los mismos con motivo de los trámites de información pública, audiencia e informes. Igualmente se notificará a las personas propietarias o interesadas que no hubiesen otorgado escritura de constitución, que podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión dentro del plazo de un mes desde la notificación. Se deberá dar traslado a la Administración actuante de copia autorizada de las escrituras de adhesión para su aprobación e inscripción en el Registro de entidades colaboradoras.

8. El plazo máximo para la aprobación definitiva de los estatutos, y en su caso de las bases de actuación, será de tres meses desde la presentación de la solicitud. Dicho plazo quedará suspendido desde la notificación a las personas promotoras del requerimiento de subsanación del proyecto de estatutos, en su caso, hasta su subsanación y desde el requerimiento de constitución de la entidad colaboradora hasta la presentación de la escritura.

El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, legitima al interesado o interesados para entenderla estimada por silencio administrativo. En tal caso, la entidad colaboradora adquirirá personalidad jurídica con la presentación ante la Administración actuante, si no se hubiera hecho con anterioridad, de la copia autorizada de la escritura de constitución para su inscripción en el Registro de entidades colaboradoras.

9. La modificación de los estatutos, y en su caso de las bases de actuación, 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.

No se considerará modificación de los Estatutos el cambio de domicilio social ni el cambio, conforme a los estatutos aprobados, de las personas que hayan sido designadas para ocupar los cargos de los órganos de la entidad colaboradora. A tal efecto, solo requerirá la comunicación a la Administración actuante del acuerdo adoptado para su inscripción en el Registro de entidades colaboradoras.

10. Los Registros municipales de entidades colaboradoras tienen carácter público y dependerán de cada Ayuntamiento.

Se inscribirán en el registro municipal correspondiente los acuerdos de aprobación definitiva de los estatutos y los de aprobación de la constitución de la entidad por parte de la Administración actuante, relativos a las entidades colaboradoras especificadas en el artículo 131, quedando depositados en el Registro dichos acuerdos, un ejemplar de los estatutos y, en su caso, de las bases de actuación, así como copia autorizada de la escritura de constitución.

Deberán ser igualmente inscritas las modificaciones estatutarias, adhesiones de propietarios tras la constitución, incorporación de empresas urbanizadoras, nombramientos y ceses de las personas encargadas del gobierno y administración de las entidades, la transformación en otra entidad, la disolución de la entidad, una vez aprobada ésta por la Administración actuante, y cualesquiera otras incidencias que modifiquen la integridad o gestión de la entidad.

Artículo 133. *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 iniciativa para la tramitación 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 al ser seleccionada por la Administración en pública concurrencia la ejecución de los deberes de edificación, conservación o rehabilitación por incumplimiento de estos por parte de los sujetos obligados, o por acuerdo con éstos, en los términos previstos en el Título VI de este Reglamento.

Artículo 134. *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.

CAPÍTULO II

Instrumentos y técnicas de ejecución

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 135. *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, en la Ley 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 y locales a los distintos ámbitos de transformación urbanística a efectos de la cesión de los suelos y en su caso, la exención total o parcial. 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 254.

- 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 de referencia 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 136. *Instrumentos y técnicas de ejecución.*

1. Las operaciones jurídicas que se precisen para la ejecución de los instrumentos de ordenación, incluyendo 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 llevarán a cabo mediante los siguientes instrumentos de ejecución en los términos desarrollados en el presente Título:
 - a) La parcelación.
 - b) El proyecto de reparcelación y el proyecto de normalización de fincas.
 - c) El proyecto de distribución de cargas.
2. Dichas operaciones jurídicas también se podrán llevar a cabo, en los términos establecidos en este Reglamento, de modo independiente o a través de los anteriores instrumentos de ejecución, mediante las siguientes técnicas:
 - a) Las técnicas de ejecución mediante régimen de complejo inmobiliario, o cualquier otra figura que la legislación básica estatal pudiera contemplar, o de división horizontal, tanto de forma voluntaria o forzosa.
 - b) Otras técnicas de equidistribución: reservas, transferencias, transmisión y cesión de aprovechamiento, así como las compensaciones monetarias sustitutivas.
 - c) La ejecución directa de los sistemas generales y locales.
 - d) La expropiación en los casos previstos en la Ley.
3. 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 2ª. PARCELACIÓN

Artículo 137. *Autorización de las parcelaciones.*

1. Conforme a lo establecido en el artículo 137 de la Ley toda parcelación, segregación o división sobre el suelo, el vuelo y/o subsuelo quedará sujeta a licencia municipal. Será innecesario, sin precisar de su declaración, el otorgamiento de licencia:
 - a) Cuando sea consecuencia de la aprobación de un proyecto de reparcelación, de un proyecto 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.No tienen la consideración de parcelación los actos de agregación de fincas, parcelas o solares conformes a la ordenación territorial o urbanística, estando sujetos a comunicación previa al municipio.
2. La intervención Municipal irá dirigida a comprobar que las actuaciones del apartado 1 se adecúan a la ordenación territorial y urbanística conforme a lo recogido en el artículo 290.

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 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. Conforme a lo establecido en el artículo 26.2 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana los notarios y registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas, en su caso, su cualidad de indivisibles.
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 estas. Se otorgarán bajo la condición y efectos establecidos en el artículo 307.4.c).
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 esta Sección, en los términos previstos en la legislación estatal.

Artículo 138. *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 las personas propietarias 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 o parcelas rústicas resultantes, con las características definidas en el apartado 1 de este artículo, 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 139. 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 1, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación. 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.

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.

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 o para la ejecución anticipada de sistemas generales o locales. En los casos de ejecución anticipada, la resolución del procedimiento de ocupación directa o expropiación por la Administración actuante producirá, en su caso, los mismos efectos de la licencia de parcelación conforme a lo previsto en el artículo 139 de la Ley.

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 de la manzana o, en su defecto, del viario en los que se encuentre 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 las personas propietarias de terrenos colindantes a fin de agruparlas 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. Una vez adquirida la 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 1ª. Disposiciones generales

Artículo 140. *Objeto de la Reparcelación.*

1. La reparcelación, definida en el artículo 92 de la Ley, de la unidad de ejecución o ámbito de actuación, podrá tener cualquiera de las siguientes finalidades:
- a) La justa distribución de los beneficios y las cargas derivadas de la ordenación territorial y 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 la comunidad 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 las personas propietarias 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 como retribución 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. También podrá tener por objeto la adjudicación de las parcelas que legalmente le correspondan a la empresa urbanizadora conforme a lo establecido en el artículo 134.1.
 - 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.

Determinar 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, determinar 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 actuante, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

2. La adjudicación de fincas para la sustitución a la que se refiere el apartado 1.i) 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 deducidos los gastos de urbanización.
3. La reparcelación podrá articularse 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 señalarse en el proyecto de reparcelación que al efecto se elabore la opción que se adopte.

Artículo 141. *Reparcelación voluntaria y reparcelación forzosa.*

1. La reparcelación podrá ser voluntaria o forzosa. La reparcelación voluntaria gozará de preferencia respecto de la reparcelación forzosa.
2. La reparcelación voluntaria será aquella realizada de común acuerdo por las personas propietarias de la totalidad o, en su caso, de parte de los terrenos del ámbito de actuación o unidad de ejecución, continua o discontinua, incluidas las personas propietarias de los terrenos de sistemas generales y locales que hayan de hacer efectivo su derecho en dicho ámbito o, en su caso, por éstas en unión del agente responsable de la ejecución, con las condiciones y por el procedimiento establecido en el presente Reglamento. La reparcelación voluntaria se inscribirá en los términos indicados en la legislación estatal y previa certificación administrativa expedida por la Administración actuante.
3. La reparcelación será forzosa cuando justificadamente la Administración actuante 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 142. *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 las personas propietarias 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 podrá tener contenido económico por diferencias de adjudicación de aprovechamiento o por otras circunstancias previstas en este Reglamento.

Artículo 143. *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 para la normalización de fincas podrá ser la manzana completa o parte de ella. La aprobación de la delimitación del ámbito, cuando no venga definida en el instrumento de ordenación que contenga la ordenación detallada, competirá a la Administración actuante 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 estas 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 artículo 145.1.a).
5. El porcentaje de exceso o defecto que pueda representar la modificación de linderos se valorará de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 145.1.a).

Artículo 144. *Supuestos en que es innecesaria la reparcelación.*

1. No será necesaria la reparcelación en los siguientes casos:
 - a) Actuaciones en suelo urbano no sometido a actuación de transformación 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) En las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano cuando la totalidad de los terrenos 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 o de complejo inmobiliario.
 - 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 finalidades que se enumeran en el artículo 140.1.
 - 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 las personas propietarias.
 - f) Cuando se trate de la ejecución de sistemas generales en terrenos no incluidos ni adscritos a ámbitos o sectores.
 - g) En las actuaciones que se desarrollen en los ámbitos de hábitat rural diseminado.
2. Sólo será preciso declarar la innecesaridad de reparcelación cuando ésta estuviera prevista en el correspondiente instrumento de ordenación. La innecesaridad de reparcelación será acordada por el órgano competente y se requerirá previo trámite de información pública por un plazo mínimo de veinte días mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial correspondiente y en el portal web de la Administración actuante. El citado anuncio deberá indicar expresamente lo recogido en el artículo 8.2.

Subsección 2ª. Criterios para la reparcelación

Artículo 145. *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 acuerdo entre todas las personas propietarias que participan en la gestión, 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 toda 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. 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 tengan derecho las personas adjudicatarias de estas.

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, 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 justificadamente, y solo a los efectos de la unidad de ejecución o ámbito de actuación, coeficientes de ponderación concretos y actualizados al momento del inicio del procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación 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 se justifique. Idénticos criterios se seguirán para la adjudicación del aprovechamiento urbanístico del subsuelo, cuando no esté ligado al resto de la parcela o finca de resultado. A dichos efectos, cuando los aprovechamientos urbanísticos del subsuelo no estén expresamente desvinculados por el proyecto de reparcelación, se entenderán atribuidos al adjudicatario de la parcela.

e) Cuando sea preciso para la ejecución de las actuaciones de transformación de suelo urbano, y excepcionalmente de las actuaciones de transformación de suelo rústico, los proyectos de reparcelación o de normalización de fincas podrán, motivadamente, de forma voluntaria o forzosa, adjudicar como fincas de resultado aquellas constituidas o que se constituyan bajo régimen de propiedad horizontal que sean adecuadas al instrumento urbanístico, en los términos previstos en el artículo 168.

f) La entrega a la Administración actuante del aprovechamiento en virtud de su participación en las plusvalías derivadas de la actuación se llevará a cabo en vivienda protegida cuando sea preceptivo reservar edificabilidad residencial para dicho destino conforme al artículo 61.5 de la Ley.

Se adjudicarán a la Administración actuante, además de las fincas o parcelas correspondientes a las cesiones obligatorias y gratuitas, las 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 este 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 1 se entiende sin perjuicio de las singularidades que pueden tener los proyectos de reparcelación para realizar la equidistribución en actuaciones sobre el medio urbano.
 3. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán respetar estos criterios. Asimismo, serán de directa aplicación en caso de ausencia de instrumento de ordenación o si estos no contuvieran determinaciones al respecto.

Artículo 146. *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 estos quedará obligada a las operaciones de mutación demanial o desafectación que sean procedentes en función de dicho destino. Cuando se produzca la 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 no se hubiera realizado antes.

Si conforme a la normativa aplicable las citadas operaciones requirieran el previo deslinde del dominio público, y este no se hubiera iniciado con anterioridad, con motivo de la solicitud de informe sectorial en el procedimiento de aprobación del instrumento de ordenación la Administración titular o, en su caso aquella competente, quedará obligada a iniciar el procedimiento de deslinde. 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 o en metálico cuando las circunstancias hagan impracticable o de muy difícil realización la adjudicación de terrenos edificables por no reunir los aprovechamientos totales de la administración titular entidad suficiente para adjudicar parcela o en los casos previstos en el artículo 142.

Artículo 147. *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 y locales 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 con certificación negativa del Registro de la Propiedad.
 - 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 que se debiera atribuir a persona propietaria sin que aún haya sido determinada o identificada, será la Administración actuante la que resultará adjudicataria con carácter fiduciario y tutelar 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 de edificación en que incurra. La cesión de dichos terrenos deberá someterse a 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.
 - f) La Administración actuante en virtud de la cuota o la 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 sistemas generales o locales cuando fuera diferente de la Administración actuante.
 - h) Cualesquiera otras personas interesadas que comparezcan y justifiquen en el expediente su derecho o interés legítimo, aunque sea contradictorio con el reconocido en el proyecto.
2. En los supuestos de parcelas pertenecientes a menores o a personas que tengan limitada su capacidad de obrar, actuará quien ostente su representación legal. Cuando no tenga asignado tutor o representante legal se entenderán las actuaciones con el Ministerio Fiscal.
3. En caso de que el titular tuviera la condición de extranjero o no residente en territorio español, y no designara fehacientemente a un representante en el territorio español, se dará cuenta al consulado correspondiente.
4. 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.
5. 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. Las cuestiones de linderos podrán resolverse en el propio expediente de reparcelación, si media la conformidad de las personas interesadas, acreditada mediante comparecencia o en cualquier otra forma fehaciente, en la forma prevista por la legislación hipotecaria, catastral y demás normativa estatal aplicable a la coordinación del Catastro con el Registro de la Propiedad.

6. Cuando alguna finca constare inscrita en el Registro de la Propiedad a favor de persona distinta de quien justificare en el expediente mejor derecho de propiedad sobre la misma, o hubiere sido objeto de doble inmatriculación, resultare ser de titular desconocido o registralmente constare que su titularidad es controvertida, se estará a lo dispuesto en los artículos 9 y 10 del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

Subsección 3ª. Contenido de los proyectos de reparcelación

Artículo 148. *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 la efectiva finalidad de la reparcelación conforme al artículo 140.

Artículo 149. *Memoria del proyecto de reparcelación.*

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 concurren, incluido en su caso el convenio suscrito con agente urbanizador, así como los acuerdos con empresa urbanizadora cuando impliquen retribución en terrenos edificables o superficie edificada.
- 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 las personas adjudicatarias. 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 189.

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 con la normativa hipotecaria.
- k) Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan.

Artículo 150. *Descripción de las parcelas de origen.*

1. En este documento se incluirá la descripción de cada una de las parcelas, partes de estas y unidades de aprovechamiento incluidas en el ámbito o unidad y en los sistemas generales y locales 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. En particular se describirán las servidumbres y cargas tanto vigentes como no vigentes sobre las que la aprobación del proyecto de reparcelación tendrá como efecto su cancelación registral.
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 151. *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 con el acto administrativo legitimante que requiriesen, o hayan sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.
Deberán extinguirse o destruirse los que sean incompatibles con el instrumento de ordenación. 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 manifiestamente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.
3. También serán indemnizables las servidumbres y cargas y los derechos de arrendamiento, todos ellos en vigor y cualesquiera otros que, por ser incompatibles con la ejecución del instrumento de ordenación, deban extinguirse con el acuerdo de aprobación de la reparcelación.
4. La tasación de dichos elementos se efectuará conforme a la legislación estatal. Se entenderá iniciado el procedimiento, a los efectos de determinar la fecha de referencia de las valoraciones según el artículo 34.2.a) del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, con la presentación del proyecto de reparcelación ante la Administración actuante conforme al artículo 156 o, en el caso de proyectos tramitados de oficio, con el acuerdo de formulación del proyecto para su sometimiento a información pública.

Artículo 152. *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 estas, con expresión, en su caso, del título por el 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. Estas parcelas tendrán la condición de bienes de uso y dominio público libres de cargas y gravámenes. Igualmente, describirá las parcelas que deban ser reconocidas a otras Administraciones Públicas.

- b) Cuando las fincas que deban ser adjudicadas a la Administración actuante en virtud de 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 49 y 51, 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 esta 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 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 168, 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, solar o finca quedará en situación de ejecución por sustitución en los términos establecidos en el artículo 136.3 de la Ley y lo desarrollado en el presente Reglamento. Las personas adjudicatarias de común acuerdo, podrán solicitar del Ayuntamiento la ampliación de los referidos plazos en el marco de la programación prevista en el instrumento de ordenación detallada, salvo que se trate de fincas constituidas en régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario que incluyan cesiones de suelo para sistemas locales o generales, o superficie edificada u otras formas de cumplimiento de los deberes de cesión de sistemas locales o generales y de aprovechamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

Artículo 153. *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 las cargas totales de la actuación entre todas las resultantes de esta, en directa proporción a su aprovechamiento urbanístico. 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, con objeto de compensar las situaciones diferenciales que se reporten para determinadas parcelas y que supongan un valor de repercusión distinto respecto de otras del mismo ámbito. Dicha situación diferencial habrá de justificarse adecuadamente en el proyecto de reparcelación en función de estudio de mercado avalado por sociedad de tasación, otros servicios de tasación o por profesionales homologados.
3. En la cuenta de liquidación provisional del proyecto se incluirán las indemnizaciones a que se refiere el artículo 151, 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 154. *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 lucrativas 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 y la representación gráfica alternativa conforme a lo previsto en la legislación hipotecaria, de Catastro inmobiliario y, en particular, la normativa estatal aplicable a la coordinación del Catastro con el Registro de la Propiedad.

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

Artículo 155. *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 del instrumento de ordenación. 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 de origen, parte de estas que resulten incluidas en el ámbito y los aprovechamientos urbanísticos que se han de materializar en dicho 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 producirá el efecto, sin perjuicio de otros que deriven de la legislación hipotecaria, de que las personas interesadas que hagan constar su derecho en el Registro con posterioridad a ella no tendrán que ser citados preceptivamente en el expediente, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 8 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. Si dichas personas se personaren en el mismo, seguirán con ellos las sucesivas actuaciones.

El Registro de la Propiedad también informará sobre las parcelas no inmatriculadas del ámbito, expidiendo certificación negativa de no inscripción de estas.

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. El Registro de la Propiedad hará constar esta circunstancia al extender la nota al margen de cada finca referida en el apartado 2. Se entenderán comprendidas en la suspensión los efectos de las declaraciones responsables que se presentarán con posterioridad al inicio del expediente de reparcelación, a excepción de las que tengan por objeto el cumplimiento del deber de conservación que no alterarán el valor de la parcela, edificación o construcción.

Artículo 156. *Tramitación del proyecto de reparcelación.*

1. La formulación del proyecto de reparcelación corresponderá a la Administración actuante o a la persona promotora de la actuación, según se ejecute la misma, respectivamente, mediante modalidad de gestión pública o privada.
2. Cuando la aprobación del proyecto de reparcelación corresponda a la Administración actuante a instancia de la persona interesada, tras la presentación de este se le podrá requerir para que, en el plazo de veinte días y por una sola vez, se complete el proyecto, con indicación del plazo máximo para ello, o resolver sobre su inadmisión en el caso de solicitudes manifiestamente carentes de fundamento. En los casos en los que la aprobación no corresponda a la Administración actuante se estará a lo establecido con carácter particular en el artículo 222.
3. Tras la formulación del proyecto de reparcelación se procederá a dar cumplimiento de los trámites de información pública y audiencia, conforme a la legislación básica estatal sobre procedimiento administrativo común.

El trámite de información pública se llevará a cabo por un plazo mínimo de veinte días mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial correspondiente y en el portal web de la Administración actuante. El citado anuncio deberá indicar expresamente lo recogido en el artículo 8.2.

Simultáneamente se procederá a la notificación individualizada a las personas titulares de bienes y derechos afectados considerando los datos que figuren en el Registro de la Propiedad, según la certificación expedida a tal efecto en el seno del procedimiento, y en los datos catastrales, para que, en el plazo de veinte días efectúen las alegaciones que estimen oportunas y con requerimiento de hacer constar su voluntad, en su caso, 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, en la oficina o dependencia correspondiente y en el portal web de la Administración actuante.

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. Cuando la aprobación del proyecto de reparcelación corresponda a la Administración actuante, transcurridos dos meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico de la Administración actuante sin que ésta hubiera efectuado requerimiento y sin que hubiera acordado someter el proyecto de reparcelación a información pública y audiencia, o efectuado los requerimientos previstos, el promotor de la actuación podrá practicar dichos trámites a iniciativa particular, conforme a lo dispuesto en el apartado 3, previa comunicación a la Administración actuante. Las alegaciones y respuestas al requerimiento se presentarán ante la Administración actuante, que las deberá poner en conocimiento del promotor de la actuación.

Si la Administración actuante no emitiera el informe previsto en el apartado 4 en el plazo previsto, el promotor de la actuación podrá remitir a ésta informe sobre las alegaciones presentadas y, en su caso el proyecto de reparcelación modificado a resultas de las alegaciones presentadas.

En los casos en los que la aprobación no corresponda a la Administración actuante se estará a lo establecido con carácter particular en el artículo 222.

6. 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.

7. Cuando como consecuencia de las alegaciones presentadas y del informe especificado en el apartado 4, se acordase rectificar o modificar el proyecto, se dará audiencia a las personas interesadas afectadas por las rectificaciones propuestas y, en su caso, a la Junta de Compensación, por un plazo de quince días. Cuando las modificaciones afecten sustancialmente al contenido general del proyecto de reparcelación o a la mayor parte de las personas interesadas, será necesario repetir el trámite de audiencia a todas las personas interesadas en el expediente y, en su caso, a la Junta de Compensación, durante el plazo de veinte días.

Artículo 157. *Aprobación del proyecto de reparcelación*

1. Concluidos los trámites señalados en el artículo 156 se procederá a la aprobación del proyecto de reparcelación por la Administración actuante cuando corresponda a la misma. En otro caso, la persona promotora lo presentará ante dicha Administración a los meros efectos de su ratificación.

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 tramitarse simultáneamente con el instrumento de ordenación detallada conforme a lo previsto en el artículo 155.1.

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 legítima al interesado o interesados para entenderla aprobada o ratificada, según el caso, por silencio administrativo. La Administración actuante vendrá obligada a emitir certificado del silencio a solicitud del interesado en los términos recogidos en la legislación general de procedimiento administrativo.

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 denegará 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 errores materiales, de hecho o aritméticos, debiendo

el acuerdo relacionarlas inequívocamente e indicar el plazo y los términos para dar cumplimiento a esta condición.

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 en su caso y según el proyecto.
7. La resolución definitiva que recaiga será notificada a todas las personas interesadas y publicada en la misma forma prevista en el artículo 156 para los trámites de información pública y audiencia.

Artículo 158. *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.

La certificación se expedirá de oficio por el órgano que ostente, conforme a la normativa aplicable, la función de certificar los actos administrativos dictados por el órgano competente para la aprobación o ratificación del proyecto de reparcelación, en el plazo de quince días desde que expire el plazo máximo para resolver el procedimiento. El interesado podrá solicitarla 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.

3. Cuando la aprobación o ratificación del proyecto de reparcelación se produzca por silencio administrativo, si la Administración actuante no emitiera la certificación de acto presunto en los términos recogidos en el apartado 2 y en el plazo previsto en la legislación sobre procedimiento administrativo común, se podrá otorgar la escritura conforme a lo establecido en el artículo 6 del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, si la persona promotora de la actuación, junto al proyecto de reparcelación, acredita ante el notario:
 - a) La presentación ante la Administración actuante del proyecto de reparcelación en los términos previstos en este Reglamento.
 - b) El cumplimiento de los trámites de información pública y audiencia conforme a lo establecido en el artículo 156.3.
 - c) La solicitud de la certificación del silencio administrativo positivo.
 - d) La manifestación expresa de la persona interesada de que no ha obtenido ninguna respuesta dentro de los plazos legalmente establecidos.
4. La actualización catastral se llevará a cabo conforme a lo previsto en la legislación hipotecaria, de Catastro inmobiliario y, en particular, en la normativa estatal aplicable a la coordinación del Catastro con el Registro de la Propiedad.

Artículo 159. *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, incluidas las personas propietarias de los terrenos de sistemas generales y locales que hayan de hacer efectivo su derecho en dicho ámbito, 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 una sola vez, para que se complete la misma, con indicación del plazo máximo para ello, o resolver sobre su inadmisión en el caso de solicitudes manifiestamente carentes de fundamento.

Subsanada la documentación, en su caso, la Administración actuante someterá el proyecto a información pública por un plazo mínimo de veinte días mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial correspondiente y en el portal web de la Administración actuante. El citado anuncio deberá indicar expresamente lo recogido en el artículo 8.2.

3. Concluidos los trámites a que se refieren los apartados 1 y 2, 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 las personas interesadas afectadas por las rectificaciones propuestas por un plazo de quince días. Cuando las modificaciones afecten sustancialmente a su contenido general, tales como criterios de valoración, coeficientes de ponderación o criterios de reparcelación establecidos en las bases de actuación que repercutan en la totalidad, o a la mayor parte de las personas interesadas será necesario realizar trámite de audiencia a todas ellas 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 157.
4. 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 legítima al interesado o interesados para entenderla aprobada o ratificada, según el caso, por silencio administrativo.
5. 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, en los artículos 156 a 158 de este Reglamento, así como 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.
6. La actualización catastral se llevará a cabo conforme a lo previsto en la legislación hipotecaria, de Catastro inmobiliario y, en particular, la normativa estatal aplicable a la coordinación del Catastro con el Registro de la Propiedad.

Artículo 160. *Operaciones jurídicas complementarias y modificaciones al proyecto de reparcelación.*

1. Los proyectos de reparcelación se podrán alterar 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. Dicho acuerdo podrá materializarse mediante comparecencia de todas las personas titulares interesadas en el expediente ante el órgano que ostente la función de certificar los actos administrativos dictados por el órgano competente para la aprobación o ratificación del proyecto de reparcelación. La comparecencia de dichas personas podrá sustituirse por la presentación ante dicho órgano de escritura notarial complementaria.
 - b) Cuando la rectificación tenga por objeto las circunstancias descriptivas de las fincas aportadas o resultantes, siempre y cuando no afecten a la participación de las personas titulares de fincas aportadas en la comunidad reparcelatoria o a la cuantificación del aprovechamiento urbanístico atribuido a las fincas resultantes. La tramitación del expediente se limitará a la aprobación por el 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 aplicará lo que dispone el apartado 1.b), y la certificación de la aprobación de la operación jurídica complementaria se limitará 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, sin que pueda modificar o afectar sustancialmente al proyecto.
 - 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 limitará 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, bastará 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, será 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 apartado 1, se formulará una modificación del proyecto de reparcelación, que se someterá al mismo procedimiento y tendrá los mismos efectos que su aprobación originaria.

Subsección 5ª. Efectos de la Aprobación

Artículo 161. *Efectos jurídicos reales de la aprobación del proyecto de la reparcelación.*

1. El acuerdo aprobatorio de la reparcelación o, en su caso, ratificación por la Administración actuante 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 transformación 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 e hipotecaria.
- 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 constancia registral de dicha 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, en los términos establecidos en el artículo 197 y el haber sido íntegramente satisfechos los gastos de urbanización correspondientes y el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

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 o, en su caso, ratificación 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 el artículo 152.g).

Artículo 162. *Efectos económicos de la aprobación de la reparcelación.*

- 1. La totalidad de los gastos de urbanización serán sufragados por las personas afectadas 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 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 en metálico o 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 una de las personas interesadas y la Administración actuante o, en su caso, con el agente responsable de la ejecución si se optase por un sistema de gestión indirecta. Del mismo modo serán exigibles las deudas líquidas una vez sea exigido su ingreso por acuerdo de las Entidades Colaboradoras conforme a lo previsto en sus estatutos y conforme a los requisitos legalmente establecidos. En caso de impago, procederá la vía de apremio, sin perjuicio del ejercicio de acciones que procedan.
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 6ª. Liquidación parcial por fases de urbanización

Artículo 163. *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 de la unidad de ejecución o ámbito de actuación podrá quedar limitada, una vez se ejecuten las obras correspondientes a la fase de urbanización en que esté ubicada la finca, en los términos recogidos en este y el artículo 164.
2. Con posterioridad a la aprobación o 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 estuviesen sujetas una o varias parcelas resultantes en otra u otras parcelas, cuando concurren 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 estén valoradas en cuantía suficiente y en función de las circunstancias particulares de la actuación, para soportar 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 y la nueva carga o afección a la que adicionalmente quedarían afectadas, una vez actualizada según acuerdo municipal sobre la base de certificación emitida a los efectos por la dirección facultativa de las obras de urbanización comprensiva del coste de las obras ejecutadas y pendientes, así como de las cargas inscritas o anotadas con anterioridad al reflejo registral de la concentración de la carga.
 - 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 suscrita 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 164. *Cancelación de la carga urbanística y constitución de garantías alternativas tras la recepción parcial de las obras de urbanización.*

1. Con posterioridad a la aprobación o 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 las que estuviesen sujetas una o varias parcelas resultantes que se localicen en una fase de urbanización que haya sido recepcionada por la Administración actuante conforme a lo dispuesto en la Ley y el presente Reglamento.

La referida cancelación se llevará a cabo previo pago de las cargas previstas en la cuenta de liquidación provisional o previa constitución de aval, fianza, certificado de seguro de caución u otra garantía personal, o de hipoteca sobre cualquier finca ubicada dentro o fuera de la unidad de ejecución constituida conforme a lo establecido en la legislación hipotecaria, por dicho importe. Dichas fincas habrán de estar valoradas en cuantía suficiente y en función de las circunstancias particulares de la actuación, para soportar la suma de la garantía o hipoteca y del conjunto de las cargas inscritas o anotadas con anterioridad al reflejo registral de la constitución de la hipoteca y cancelación de la carga urbanística. En todo caso, serán objeto de regularización con el saldo que resulte de la liquidación definitiva.

A tales efectos, 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 interesadas. El importe objeto de pago anticipado, de la garantía o de la hipoteca que se constituya será el resultante de incrementar en un diez por ciento el saldo resultante de la cuenta de liquidación provisional inicialmente aprobada o actualizada, al objeto de hacer frente posibles incrementos que resulten de su regularización en la liquidación definitiva.

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 con la certificación emitida a estos efectos por la dirección facultativa de las obras de urbanización.

El incumplimiento por la persona responsable de la ejecución de las obligaciones de urbanización provocará la incautación por parte de la Administración actuante de la garantía prestada para satisfacer las responsabilidades derivadas de la ejecución de las obras de urbanización, sin perjuicio de la facultad que asiste a la Administración actuante de dirigirse contra dicha persona en caso de que el pago o la garantía no resultasen suficiente para atender a las responsabilidades expuestas.

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 apartado 2. La garantía se constituirá

sin perjuicio de la devolución de las prestadas 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 199.

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 7ª. Liquidación definitiva

Artículo 165. *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, incluso cuando las personas propietarias incumplen sus obligaciones, 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.
3. En la liquidación definitiva se tendrá en cuenta:
 - a) Las cargas y gastos prorrateables entre las personas adjudicatarias 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 las personas interesadas que cancelaron la carga conforme a lo previsto en el artículo 164.
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 las personas afectadas, la ejecución de estas 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 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 los afectados por la reparcelación.
7. No será necesario practicar la cuenta de liquidación definitiva si no se producen las circunstancias referidas en el apartado 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 166. *Exenciones fiscales de las transmisiones en el seno de la reparcelación urbanística.*

Cuando las aportaciones y adjudicaciones de terrenos y las indemnizaciones sustitutorias a que dé lugar la reparcelación 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, gozarán de las exenciones y, en su caso, bonificaciones fiscales previstas en el artículo 23.7 del

texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, así como las previstas en la legislación tributaria.

SECCIÓN 4ª. PROYECTO DE DISTRIBUCIÓN DE CARGAS

Artículo 167. *Proyecto de distribución de cargas.*

1. El proyecto de distribución de cargas de urbanización tiene por objeto repercutir equitativamente los gastos de urbanización de determinadas actuaciones de transformación o actuaciones urbanísticas, a ejecutar por modalidad asistemática, entre las personas propietarias o titulares de derechos reales de las parcelas del ámbito de actuación o beneficiadas por dichas obras respectivamente, pudiendo incluir el coste de obtención de los terrenos necesarios para ejecutar dichas obras si fuera necesario.

El proyecto de distribución de cargas también podrá 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 o existentes constitutivas de elementos privativos, incluso de aquellas en régimen de propiedad horizontal o complejo inmobiliario, al cumplimiento del deber de costear las obras, cualquiera que sea la persona propietaria.
3. El contenido, objeto, procedimiento de aprobación y efectos de la aprobación del proyecto de distribución de cargas será el desarrollado en los artículos 244 a 247.

SECCIÓN 5ª. EJECUCIÓN MEDIANTE RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 168. *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.

Conforme al régimen de deberes de las actuaciones de transformación establecido en la Ley, 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 o fincas de origen sean de dominio público requerirá la previa la desafectación, 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 el artículo 152.g).
3. La constitución del complejo inmobiliario referido en el apartado 2 deberá cumplir los requisitos mínimos siguientes:
 - a) Que no esté expresamente prohibido en la ordenación territorial o urbanística.
 - b) Que se trate de usos compatibles socialmente, debiendo los usos privados respetar el interés general que representan los usos de dominio público.
 - c) Que se trate de usos compatibles funcionalmente, cumpliéndose que las instalaciones técnicas y estructurales de ambos usos coexistan de manera correcta.
 - d) 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 delimite una actuación de mejora urbana que deberá satisfacer las cargas y deberes legales que en su caso comporte la incorporación de los usos privativos, conforme a lo establecido en el artículo 28 de la Ley.
 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 inscripción en el Registro de la Propiedad se realizará en los términos previstos en la legislación básica de suelo y rehabilitación urbana y en la legislación hipotecaria.
 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, deberá 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 6ª. OTRAS TÉCNICAS DE EJECUCIÓN

Artículo 169. *Reservas de Aprovechamiento.*

1. Para la obtención por la Administración de terrenos con destino a sistemas generales o locales, incluidos los derivados de la ordenación territorial 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, finca o parcela 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 sistema general o local va acompañada, por expropiación conjunta tasada a un precio medio, con la de otros terrenos con aprovechamiento objetivo equivalente a dichos sistemas.

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, motivando la forma o alternativas para la materialización de esta y plazos previstos, 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 por el procedimiento establecido en el artículo 116 de la Ley.

Artículo 170. *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, y con audiencia a las personas interesadas distintas de la persona solicitante por plazo de diez días. 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 estimatorio si el procedimiento se inicia a instancia de persona interesada y producirá su caducidad cuando se inicie de oficio.

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. El municipio quedará obligado 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 ejecución o ámbito de actuación, se llevará a cabo conforme al procedimiento regulado en el artículo 171.

Artículo 171. *Transferencias de aprovechamiento*

1. Si así lo previera el instrumento de ordenación aplicable, las personas propietarias de una parcela o solar podrán transferir el aprovechamiento subjetivo que les corresponda y no puedan materializar en una u otra 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 podrán aplicarse tanto a actuaciones asistemáticas como, de forma complementaria, a actuaciones sistemáticas y determina la justa distribución del aprovechamiento objetivo entre las personas propietarias intervinientes y legitima su materialización por éstas.

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.

Cuando en la parcela o solar de la que trae causa la transferencia de aprovechamiento se pueda materializar parte del aprovechamiento subjetivo no será obligada la cesión gratuita al municipio de la superficie de suelo, salvo que el empleo de técnicas en régimen de propiedad horizontal o complejo inmobiliario permita conjugar la cesión con la materialización de esa parte del aprovechamiento urbanístico.

4. Las transferencias de aprovechamiento convenidas por las personas propietarias 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 172.

Artículo 172. *Procedimiento de aprobación de las transferencias de aprovechamiento*

1. La transferencia de aprovechamiento deberá ser aprobada por el municipio. El procedimiento se iniciará de oficio, a solicitud de las personas interesadas acompañada de propuesta suscrita por todas ellas o a propuesta de otra Administración. La solicitud se acompañará de planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las parcelas o solares implicados y de un estudio económico que justifique la equivalencia 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. 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 estimatorio si el procedimiento se inicia a instancia de persona interesada y producirá su caducidad cuando se inicie de oficio.
4. El municipio podrá denegar la aprobación de las transferencias por razón de su inadecuación para la correcta ejecución de la ordenación. 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 transferencia. El municipio quedará obligado a su aprobación cuando la transferencia tenga por objeto la ejecución de actuación prevista en los instrumentos de ordenación territorial.
5. La aprobación de la transferencia de aprovechamiento tendrá como efecto su materialización y simultánea cesión de terrenos a que se refiere el artículo 171.3.

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, 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 173. *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 objetivo inferior al susceptible de apropiación en el 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 con el 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 medio del área de reparto, no determine los terrenos que deban ser compensados en el ámbito de la actuación de transformación excedentaria.
 - 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 medio de esta.
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 174. *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. La Administración actuante 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 la Administración actuante 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, en el seno del procedimiento de aprobación del instrumento o técnica de ejecución que establezca la equidistribución de beneficios y cargas, 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, conforme a lo establecido en los artículos 49 y 51.
4. Las compensaciones monetarias sustitutivas deberán ser aprobadas por 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. También será objeto de inscripción en el registro municipal de aprovechamientos el destino final de dichas compensaciones monetarias sustitutivas.

Artículo 175. *Registro municipal de aprovechamientos*

1. Se 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 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 176. *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.

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 por sí mismo los requisitos de capacidad para la ejecución de las obras de urbanización y dichos requisitos y condiciones se hubieran incluido 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 Reglamento.
6. A iniciativa pública podrá adjudicarse, de forma conjunta a la gestión indirecta de la actividad de ejecución, la participación privada en la redacción y presentación del instrumento de ordenación detallada de una actuación de transformación, a persona interesada, sea propietaria o no de suelo.

SECCIÓN 2ª. PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DEL AGENTE URBANIZADOR

Artículo 177. *Inicio del procedimiento de selección del agente urbanizador.*

1. El procedimiento de selección de agente urbanizador para la concesión de la gestión indirecta se iniciará de oficio o a iniciativa de persona interesada.
2. La selección del agente urbanizador para la concesión de la gestión indirecta y, en su caso, la participación privada en la redacción y presentación del instrumento de ordenación detallada de una actuación de transformación ha de realizarse mediante procedimiento de pública concurrencia.

Los pliegos de condiciones para la selección del agente urbanizador se ajustarán al contenido recogido en el artículo 178 y a las bases de desarrollo y ejecución que deriven de los instrumentos de ordenación o, en su caso, de la propuesta de delimitación de la actuación de transformación.
3. El procedimiento de concesión de la gestión indirecta a iniciativa de la Administración actuante dará inicio con el acuerdo de aprobación de los pliegos para la selección del agente urbanizador.
4. La selección del agente urbanizador para la concesión de la gestión indirecta a iniciativa de agente urbanizador se iniciará a solicitud de persona interesada con el contenido establecido en las letras a) a f) del artículo 178.1 además de la certificación del Registro de la Propiedad referida en el artículo 179.3.

Podrá ejercer la iniciativa como agente urbanizador, cualquier persona física o jurídica, pública o privada interesada en asumir la responsabilidad de la ejecución, siempre que no se haya adoptado la iniciativa para la actuación por gestión directa o indirecta y 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, solo podrá ejercerse la iniciativa por agente urbanizador solicitando la declaración del incumplimiento de los deberes urbanísticos.

En caso de que el instrumento de ordenación detallada no hubiera sido aprobado, podrá formularse petición para la adjudicación conjunta de la participación privada en la redacción y presentación del instrumento de ordenación detallada y de la gestión indirecta de la actividad de ejecución.

El municipio deberá iniciar el procedimiento para la concesión de la gestión indirecta en el plazo máximo de un mes desde la presentación de la solicitud formulada por la persona interesada.

5. Con la aprobación de los pliegos para la selección del agente urbanizador, a los efectos de lo establecido en este Reglamento y sin perjuicio del procedimiento de concesión de la gestión indirecta, se entenderá adoptada la iniciativa para la ejecución mediante gestión indirecta de la actuación.

Artículo 178. *Contenido de los pliegos para la selección de agente urbanizador.*

1. Los pliegos de condiciones para la selección del agente urbanizador se ajustarán al contenido mínimo recogido en los siguientes párrafos:
 - a) 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. A partir de la misma se presentará la mejora en 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 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) Bases para las relaciones entre el agente urbanizador y las personas propietarias afectadas, conforme a lo recogido en el artículo 185, incluyendo propuesta de convenio a suscribir.
 - c) Documentación técnica para presentar por el licitador, que constará al menos de un avance del proyecto de urbanización o, en su caso, del proyecto de obras ordinarias 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.
 - d) Fases y plazos en los que se compromete al desarrollo de los distintos trabajos que conlleve la actuación.
 - e) Requisitos de solvencia técnica y 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, así como momento en el que debe constituirse.
 - f) 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.
 - g) Potestativamente, garantía provisional que en su caso deba aportarse, y momento en el que deberá serlo, por quienes formulen alternativas, incluido en su caso quien hubiera formulado la iniciativa.
 - h) Documentación acreditativa del cumplimiento de los criterios de capacidad para contratar y de solvencia económica y financiera, técnica y profesional exigibles.
 - i) Lugar de presentación de las proposiciones jurídico-económicas y propuestas de convenio, debiendo utilizar la sede electrónica de la Administración actuante.
2. 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. Idéntico criterio se seguirá con los contenidos que acompañen la solicitud de concesión de la gestión indirecta a iniciativa de agente urbanizador.
3. Los pliegos contendrán además los criterios objetivos de adjudicación de la concesión. Tales criterios serán especificados por orden decreciente de importancia e incluyendo su ponderación, debiendo incluir en los criterios de valoración, cuando menos, los siguientes:
 - a) Con respecto a la alternativa técnica:

- 1º. La idoneidad del ámbito propuesto, en el caso de poder plantear variantes de la delimitación de la actuación, de las unidades de ejecución o ámbitos de actuación, así como de las fases de la urbanización.
- 2º. Las soluciones propuestas para la integración en el entorno de la urbanización del ámbito correspondiente, de acuerdo con la ordenación detallada.
- 3º. La concreción e idoneidad técnica y económica de las calidades de obra para la ejecución y, en particular, las realizables con criterios medioambientales, incluidos los de eficiencia energética, que se determinen.

b) Con respecto a la proposición jurídico-económica:

- 1º. Plazos más breves para la ejecución de la actuación.
- 2º. Menor o más proporcionado beneficio empresarial del agente urbanizador por la promoción y gestión de la actuación.
- 3º. Que 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.

Menor importe de las cargas de urbanización a trasladar a las personas propietarias, sin perjuicio de la que queden liberados los propietarios en concepto de pago en especie, y 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.

- 4º. Mejor oferta de compra y pago del precio en dinero o en especie.
- 5º. Mayor disponibilidad de suelo sobre el ámbito de la actuación, bien por ostentar la propiedad de este, bien por el apoyo expresado por 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.
- 6º. Más alternativas en la elección por las personas propietarias de la modalidad de pago de las cargas de urbanización.
- 7º. Cuando existan parcelas destinadas a viviendas sujetas a algún régimen con protección pública que correspondan al agente urbanizador como retribución de su labor, los menores plazos de edificación de dichas viviendas.
- 8º. Mayor compromiso de vinculación a vivienda protegida de los solares que, en su caso, correspondan al agente urbanizador.
- 9º. Mayores garantías de cumplimiento, tanto en cuantía como en inmediatez de su realización.

4. Cuando se prevea la adjudicación al agente urbanizador de la ejecución material de las obras de urbanización, las bases señalarán los requisitos exigibles 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.

5. Cuando también tenga por objeto la adjudicación de la participación privada en la redacción y presentación del instrumento de ordenación detallada de una actuación de transformación, los pliegos de condiciones que licite la Administración se ajustarán además al siguiente contenido mínimo:

- a) A la documentación técnica a presentar por el licitador se añadirá al menos el documento de Avance del instrumento de ordenación urbanística detallada y una propuesta de ordenación que desarrolle la propuesta de ordenación general en grado suficiente para definir un avance del proyecto de urbanización.

- b) Fases y plazos en los que el licitador se compromete a la presentación de los documentos precisos para la aprobación del instrumento de ordenación detallada, que en todo caso habrá de ajustarse a lo establecido en el artículo 25.3d) de la Ley. En su caso, compromisos para la tramitación coordinada de los instrumentos de ordenación y de ejecución precisos.
- c) Los criterios objetivos de adjudicación de la concesión del apartado 4 se harán extensivos a la propuesta de ordenación y a las fases y plazos para su aprobación.

Artículo 179. *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 correspondiente y en el portal web de la Administración actuante. El citado anuncio deberá indicar expresamente lo recogido en el artículo 8.2. El trámite incluirá expresamente el convenio previsto en el artículo 178.1.b) y se ajustará a las reglas establecidas en la Ley y en este Reglamento para la información pública de convenios.
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 procedimiento 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 estas 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 solamente producirá el efecto de que las personas interesadas que hagan constar su derecho en el Registro con posterioridad a ella no tendrán que ser citados preceptivamente en el expediente, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 8 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre. Si dichas personas se personaren en el mismo, seguirán con ellos las sucesivas actuaciones.

4. Podrá presentar oferta de acuerdo con los pliegos para la selección de agente urbanizador aprobados, 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 de la modalidad directa del sistema de compensación, las personas propietarias de terrenos incluidas 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 entre las presentadas, quedando obligadas a constituirse en sociedad mercantil u otra entidad con personalidad jurídica en caso de resultar adjudicatarias.

En la sociedad o en la agrupación a que se refiere el párrafo anterior podrán participar, junto con las personas propietarias, terceras personas que contribuyan a la financiación de las obras.

Artículo 180. *Adjudicación y formalización de la concesión.*

1. Con independencia del modo de iniciación del procedimiento de concesión de la gestión, 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 conforme a los criterios de valoración establecidos en los pliegos conforme al artículo 178.3.
 - b) Cuando así esté previsto en los pliegos para la adjudicación, 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 notificará a las personas propietarias y demás interesados en el expediente y se formalizará mediante la firma del correspondiente convenio urbanístico entre la Administración actuante y el agente urbanizador, sin necesidad de someter éste a más trámite de información pública que el previsto en el artículo 179.1. El convenio será publicado tras su firma conforme a lo establecido en el artículo 9.4.regla 5ª de la Ley.

En dicho convenio se harán constar, al menos, como obligaciones esenciales, 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 agente 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.

El convenio urbanístico que se suscriba determinará el importe que el agente urbanizador deberá percibir como contraprestación de su labor, que constituirá el precio de adjudicación del contrato, conforme a lo establecido en el artículo 185, por la asunción, a su riesgo y ventura, de las obligaciones asumidas.

No podrán introducirse en el convenio urbanístico determinaciones que no resulten de los acuerdos adoptados para la aprobación y adjudicación de la concesión, sin perjuicio de las obligaciones derivadas del cumplimiento de la legalidad.
 - d) Con carácter previo a la suscripción del convenio la persona adjudicataria deberá haber aportado la garantía establecida en el artículo 178.1.e).
2. La perfección del convenio, una vez adjudicada 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 renuncia 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. La persona adjudicataria podrá renunciar a la adjudicación si ésta supone compromisos distintos de los que ella ofreció equivalentes a más o menos un diez por ciento de los costes de ejecución sin que suponga pérdida de la garantía provisional.
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 la concesión a otra oferta alternativa formulada en el procedimiento que reúna los requisitos o a la selección de una nueva persona adjudicataria mediante un nuevo procedimiento, lo que conllevará, en su caso, la pérdida de la garantía provisional que los pliegos hubieren podido establecer.

Artículo 181. *Prerrogativas y facultades del agente urbanizador.*

El agente urbanizador podrá 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) El otorgamiento de licencias de parcelación y de edificación requerirán audiencia previa 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 proporcionalmente 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.
- 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. Las obras deberán de ejecutarse en el plazo referido en el artículo 180.1.c).

Artículo 182. *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 subjetivo.
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.
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 agente urbanizador que ejecute la actuación urbanizadora con la diligencia de un buen empresario.

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

Artículo 183. *Contratación de las obras de urbanización.*

1. No será preciso licitar la contratación de las obras de urbanización cuando, reuniendo el agente urbanizador los requisitos determinantes de la capacidad económica y técnica establecidos en los pliegos, hubiera formado parte del objeto del procedimiento para la concesión de la gestión indirecta la ejecución de las obras de urbanización por la persona adjudicataria conforme a determinación expresa de los referidos pliegos. En dicho caso, la ejecución material de las obras de urbanización se entenderá incluida entre las obligaciones a cumplir por el agente urbanizador en su condición de persona adjudicataria.

2. 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 el 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 los licitadores, de cuya entrega se facilitará justificante por el agente urbanizador. Los licitadores deberán depositar igualmente, en sobre cerrado, en el Registro municipal, copia de la hoja resumen del presupuesto debidamente sellada y firmada.
 - 3.º Características de la empresa constructora 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 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 toda empresa constructora 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 en la legislación de contratos del sector público.
 - e) La selección de la empresa constructora por el agente urbanizador será comunicada a la Administración actuante a los efectos de su aprobación por ésta, que deberá otorgarla cuando la empresa constructora y la proposición por ésta formulada reúnan todos los requisitos legales, dentro de los veinte días siguientes a la comunicación recibida. Transcurrido este plazo se entenderá otorgada por silencio administrativo positivo.
 - f) Las relaciones entre el agente urbanizador y la empresa constructora se regirán, en todo lo relativo al cumplimiento y liquidación del contrato, por el Derecho privado.
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 frente a la Administración de la ejecución de la ordenación será en todo caso el agente urbanizador.

Artículo 184. *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 la empresa constructora, 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 esta que pretenda ejecutarse y la disponibilidad de los terrenos precisos para su normal ejecución. Asimismo, se deberán comprobar cuantos supuestos figuren en el proyecto elaborado y sean básicos para la ejecución de las obras. Este acto no podrá tener lugar hasta que haya sido aprobado el proyecto de urbanización, cuando sea exigido conforme a lo establecido en este Reglamento, 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 a la empresa constructora, a las personas integrantes de la dirección facultativa de las obras y, en su caso, a las responsables de la supervisión de estas si hubieran sido impuestas 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 185. *Relaciones entre el agente 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 o en terrenos edificables resultantes de la actuación urbanizadora. El convenio urbanístico que se suscriba 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. La retribución del agente urbanizador podrá realizarse en terrenos edificables, o en su caso superficie edificada, o en metálico.
2. La publicación del acuerdo de aprobación del convenio, una vez adjudicada la concesión al agente urbanizador, facultará a la ocupación de los terrenos para la ejecución de las obras de urbanización cualquiera que sea la modalidad de ejecución.

SECCIÓN 4ª. TERMINACIÓN DE LA EJECUCIÓN

Artículo 186. *Causas de resolución de la adjudicación de la concesión.*

1. Son causas de resolución del convenio de 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 y los requisitos de garantía establecidos para la cesión de contratos en la legislación de contratos del sector público; 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.
 - b) Declaración de concurso o insolvencia en cualquier procedimiento.

- c) Cuando no concorra 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 y 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.
 - 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 de los gastos de urbanización asumidos por el agente urbanizador conforme a los pliegos y convenio suscrito; salvo que, por el estado del desarrollo de la actuación, la resolución de la adjudicación 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 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 adjudicatario de la concesión, así como, en caso de incumplimiento de los deberes objeto de la concesión, a instancia de nuevo agente urbanizador interesado en asumir la actividad de ejecución. Durante la instrucción del procedimiento se requerirá el cumplimiento de los siguientes trámites:
- a) Cuando el procedimiento se inicie de oficio o a instancia de nuevo agente urbanizador, 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) Cuando se inicie a instancia de nuevo agente urbanizador, éste habrá de fundamentar el incumplimiento de los deberes de la concesión alegados.
 - c) Informe de los servicios técnicos y jurídicos de la Administración actuante en el plazo máximo de quince días.
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 187. *Compensación al agente urbanizador.*

El agente urbanizador adjudicatario de la concesión tendrá derecho a que se les compense, en los términos previstos para el contrato de concesión de servicios por la legislación de contratos del sector público, por los daños y perjuicios que se le irroguen 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 1ª. ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN

Subsección 1ª. Disposiciones generales

Artículo 188. *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, 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, así como de los adscritos o incluidos a actuaciones de transformación que requieran su ejecución anticipada.
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 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 192 y a las particularidades que dispongan las Ordenanzas Municipales.
 - b) Proyectos de obras ordinarias de urbanización, en suelo urbano no sometido a actuación de transformación, salvo las de mejora urbana, 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 públicas ordinarias.
 - c) Obras de urbanización complementarias a la edificación. Cuando en suelo urbano no sometido a actuación de transformación y en suelo urbano sometido a actuación de mejora urbana, sean necesarias obras de urbanización para la edificación de los solares que consistan en 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. 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.
 - 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 de la Administración actuante y conforme a las reglas establecidas en el artículo 193, podrán autorizarse con anterioridad 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 2 de este artículo, 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 189. 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 comprende el coste de la ejecución material de las obras de urbanización, además de los gastos generales y beneficio industrial de la empresa urbanizadora o constructora. 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 y conforme al régimen previsto a ejecutar o en el sistema de actuación previsto para su desarrollo y ejecución, las obras de infraestructuras 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 redes 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. También quedaran comprendidos dentro de los costes de obras de urbanización las obras precisas para la conexión del ámbito de la actuación de transformación 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 honorarios profesionales del instrumento de ordenación que establezca la ordenación detallada y de sus instrumentos de evaluación ambiental.
 - c) Gastos de gestión del sistema, incluyendo los siguientes:

1.º Gastos de honorarios profesionales, como el coste de los instrumentos de ejecución, 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, así como de administración.

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 ejecución, incluyendo las publicaciones que sean de aplicación.

3.º Gastos derivados de las tasaciones y valoraciones preceptivas.

4.º Gastos de constitución y gestión de las entidades colaboradoras.

d) 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 estos.

También se incluirán las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el instrumento de ordenación.

e) Los gastos derivados de la garantía para la ejecución de las obras de urbanización prevista en el artículo 195.

f) Los costes que resulten imputables para dar cumplimiento a los derechos de realojo y retorno legalmente preceptivos.

g) Gastos derivados de actuaciones notariales y registrales.

h) 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 1 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, gas 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, o bien mediante actualización de la cuenta de liquidación provisional aprobada 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 190. *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 A la persona responsable de la ejecución, 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 deberán 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.

El derecho de retorno podrá acreditarse mediante certificación de dominio en la que conste inscrito dicho derecho, conforme a lo establecido en la normativa hipotecaria, antes de los referidos plazos.
- d) En todos los supuestos previstos en este artículo, las personas beneficiarias podrán aceptar la sustitución del realojo o del retorno por una indemnización en efectivo.

Subsección 2ª. El proyecto de urbanización

Artículo 191. *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 189. 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 deban 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 establecido distintas fases de urbanización, el proyecto de urbanización definirá las soluciones provisionales que garanticen la funcionalidad y puesta en servicio sucesiva de cada fase que permitan su recepción de forma independiente, así como la solución definitiva una vez ejecutada la totalidad de las obras de urbanización de la unidad de ejecución o ámbito de actuación. 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 el contenido de los proyectos técnicos. También podrán aprobar modelos normalizados de solicitud para facilitar a las personas interesadas la aportación de los datos y la documentación requerida. Dichos modelos se deberán poner a disposición a través del portal web o sede electrónica del Ayuntamiento.

Artículo 192. *Procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización.*

1. Los proyectos de urbanización se aprobarán por la administración actuante conforme a lo establecido en este Reglamento y, en su caso, 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. Cuando la información se solicite a compañías en sectores sujetos a la competencia, podrán ser consultadas en todo caso, las que vengán prestando servicios en el municipio.
3. El procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización se iniciará mediante presentación de solicitud dirigida a la Administración actuante acompañada de la documentación relacionada en el artículo 191. 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 de la Administración actuante, o en su defecto, los correspondientes de la Diputación Provincial de conformidad con lo previsto en la normativa de régimen local, en la forma y casos en que lo determine una norma 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. En el requerimiento se indicará que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición previa resolución conforme a las normas reguladoras del procedimiento administrativo común.

5. Admitido a trámite el proyecto de urbanización por el órgano de la Administración actuante competente se requerirá trámite de información pública de forma simultánea a la notificación a las personas propietarias y demás personas interesadas del ámbito por plazo mínimo de veinte días mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial correspondiente y en el portal web de la Administración actuante. El citado anuncio deberá indicar expresamente lo recogido en el artículo 8.2.

Durante la información pública se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos, o cuando el instrumento urbanístico hubiera establecido 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 procedimientos de aprobación del proyecto de urbanización y de formulación 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 deberá 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 3ª. Obras ordinarias de urbanización

Artículo 193. *Proyecto de obras ordinarias de urbanización*

1. Los Proyectos de obras ordinarias de urbanización, tienen por objeto la reparación, sustitución, mantenimiento o la introducción de mejoras ordinarias en obras, infraestructuras o servicios ya existentes, o la introducción aislada de una infraestructura o 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 públicas 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 de la Administración actuante 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.

SECCIÓN 2ª. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 194. *Ejecución de la urbanización.*

1. La persona responsable de la ejecución de la urbanización podrá:
 - 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 o constructora.
 - c) Poner a disposición de la empresa urbanizadora o constructora los terrenos que sea necesario ocupar para ejecutar la urbanización, sin que dicha ocupación implique merma de los derechos de las personas propietarias.
2. Cuando así convenga a la funcionalidad o calidad de la urbanización, el Ayuntamiento podrá 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. Dicha ejecución pública no exime a las personas propietarias de su obligación de costear los gastos de urbanización.
3. Para asegurar la correcta ejecución de las determinaciones del instrumento de ordenación, la Administración actuante ostenta la potestad de vigilar la ejecución de la urbanización y de ordenar la corrección de deficiencias de lo ya ejecutado. El coste de las actuaciones necesarias para dichas correcciones tiene la consideración de gasto de urbanización.

Artículo 195. *Garantía de urbanización.*

1. La garantía de urbanización tiene por objeto asegurar ante la Administración actuante 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 deberá constituir por la persona responsable de la ejecución sobre el ámbito completo de la actuación urbanística por importe no inferior al siete por ciento de los gastos de urbanización, quedando afecta a su ejecución. Cuando proceda la distribución de su coste entre las personas afectadas, se devengará en proporción al aprovechamiento que les corresponda.

En el caso de las garantías alternativas previstas en el artículo 164, necesarias para 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 aprovechamientos de la correspondiente fase de urbanización que se devengará en proporción al aprovechamiento que les corresponda.

4. La garantía de urbanización deberá 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 en el momento de la adjudicación de la gestión indirecta conforme a lo establecido en el Capítulo III del presente Título. En los restantes casos 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. También podrá constituirse mediante hipoteca sobre cualquier finca ubicada dentro o fuera de la unidad de ejecución o del ámbito de actuación conforme a lo establecido en la legislación hipotecaria. Dichas fincas habrán de estar valoradas en cuantía suficiente para soportar la suma de la garantía o hipoteca y del conjunto de las cargas inscritas o anotadas con anterioridad al reflejo registral de la constitución de la hipoteca.
6. La garantía no será devuelta o cancelada hasta que, producida la recepción de las obras, transcurriese un año de garantía. La devolución podrá llevarse a cabo por fases de urbanización de forma proporcional, con los mismos criterios y con independencia de las garantías alternativas previstas en el artículo 164 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.

Artículo 196. *Pago en terrenos de los gastos de urbanización.*

El pago de los gastos de urbanización, o en su caso del canon de urbanización, podrá 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 la Administración actuante y las personas afectadas.

SECCIÓN 3ª. RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 197. *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 la empresa constructora 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 apartado.
6. Transcurrido el plazo de tres meses desde la solicitud de la recepción de las obras de urbanización en la forma establecida o sin efectuar lo previsto en el apartado 5, 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 198. *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 197, 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 199. *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 deberán integrarse en el dominio público para su afección al uso común general o al servicio público, sin perjuicio de lo que establezca la legislación sectorial respecto de las infraestructuras y servicios. 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 podrán 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 la persona responsable de la ejecución 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 extinguirá la responsabilidad de la persona solicitante, sin perjuicio del régimen de responsabilidad por vicios ocultos previsto en el apartado 6.
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 4ª. CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 200. *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 que se delimite para la constitución de la entidad y por el plazo por ellas establecido.
 - b) Cuando los solares estén comprendidos en ámbitos de actuación o unidades de ejecución delimitadas justificadamente a este solo efecto, por el plazo establecido motivadamente en el procedimiento.
 - c) Cuando el instrumento de ordenación urbanística lo prevea por razones de sostenibilidad económica, por el plazo que motive dicho instrumento.

En el momento de constitución de la entidad de conservación se hará constar el alcance de las obras, instalaciones y servicios del ámbito que son objeto de conservación conforme a lo establecido en el artículo 201.5, así como el plazo para su conservación.

5. En los supuestos de las letras b) y c) del apartado 4, si las personas propietarias no se constituyen en entidad urbanística de conservación, la administración actuante deberá conservar 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 a 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, de forma que el municipio solo podrá requerir la subsanación de deficiencias derivadas de la conservación de las obras, y en ningún caso aquellas deficiencias derivadas de 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 201. *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.

2. La constitución de la entidad urbanística de conservación de la urbanización se llevará a cabo conforme al procedimiento previsto en el artículo 132. A dichos efectos podrán tener la consideración de personas interesadas las comunidades y agrupaciones de propietarios, no siendo en tal caso preceptiva la notificación individualizada a las personas propietarias integradas en las mismas.
3. En caso de asunción voluntaria de la conservación de la urbanización, 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 otros aspectos que se consideren adecuados a tal fin.

El convenio se someterá al trámite de información pública y demás reglas de procedimiento previstas en el artículo 17. En este caso, el procedimiento de aprobación de los estatutos de la entidad urbanística de conservación podrá integrarse en el procedimiento de tramitación del referido convenio.

4. Las juntas de compensación, las entidades urbanísticas de cooperación o las entidades de urbanización se podrán transformar en entidad urbanística de conservación, con la tramitación previa de la adaptación de los estatutos, de acuerdo con lo establecido en éstos para su modificación o, en su defecto, por procedimiento análogo al previsto en el artículo 132, mediante un documento público que contenga el acuerdo de constitución.

Si los estatutos contuvieran la previsión de la transformación de la entidad en una entidad de conservación, la transformación se producirá automáticamente una vez recepcionadas las obras de urbanización por el Ayuntamiento. La Administración actuante inscribirá de oficio la transformación en entidad de conservación en el Registro de Entidades colaboradoras, debiendo depositar una copia del acta de recepción de las obras y una certificación acreditativa del cumplimiento de los requisitos de transformación previstos en los estatutos.

5. Los estatutos de la entidad urbanística de conservación incluirán las precisiones que prevé el artículo 131.4, con las peculiaridades necesarias atendiendo a 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.
6. Las personas propietarias de los solares y parcelas incluidas en el ámbito de conservación, o en su caso las comunidades o agrupaciones de comunidades de propietarios, quedarán incorporadas obligatoriamente a la entidad urbanística de conservación si no se hubieran adherido a la entidad en el plazo previsto en el artículo 132.7. Su participación 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, por derivar de una entidad colaboradora transformada en entidad urbanística de conservación a tenor de la que les haya correspondido en el sistema de ejecución de la unidad de ejecución correspondiente o, en el caso de actuación asistemática, en el ámbito de actuación.

En ambos casos se podrá tener presente la participación asignada en la comunidad de propietarios, si se ha constituido en régimen de propiedad horizontal u otra figura similar.

CAPÍTULO V

De la coordinación en la tramitación de los instrumentos de ordenación y de ejecución urbanística y de la coordinación de las actuaciones de ejecución

Artículo 202. *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 tramite 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 estos.

2. El instrumento de ordenación urbanística detallada o complementaria podrá integrar el correspondiente proyecto de urbanización, o podrá 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 192. En el caso de constituir un documento independiente, los proyectos de urbanización se podrán 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 el instrumento de ordenación y el proyecto de urbanización estén 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 procedimiento de autorización ambiental unificada del proyecto de urbanización que lo ejecute, siempre que concurra en ambos procedimientos el mismo órgano ambiental. 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 203. *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 las personas propietarias 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.

El estado real de las obras podrá estar referido a una fase concreta de la urbanización cuando así se haya establecido.
 - d) Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización,

que podrá ser de la fase según lo previsto en el artículo 197, 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 estas.

e) 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 deberá asegurar la finalización de las obras de urbanización pendientes de ejecución, necesarias para que los terrenos alcancen la condición de solar, bien mediante el pago de los gastos de urbanización previstos, bien mediante la constitución de una garantía a disposición de la Administración actuante por alguna de las formas admitidas en la legislación de contratos del sector público. También podrá constituirse mediante hipoteca sobre cualquier finca ubicada dentro o fuera de la unidad de ejecución conforme a lo establecido en la legislación hipotecaria. 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 del pago, garantía o hipoteca, sobre la base de la certificación de obras emitida por la dirección facultativa, cubrirá el importe de los gastos de urbanización pendientes de ejecución que a la parcela correspondan en la unidad de ejecución o ámbito de actuación, incrementados en un diez por ciento, al objeto de hacer frente posibles incrementos que resulten de su regularización en la liquidación definitiva.

4. La Administración actuante podrá ir liberando la garantía en proporción a lo ejecutado, conforme a certificación de obra emitida por la dirección facultativa. En todo caso deberá 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 1ª. CRITERIOS GENERALES

Artículo 204. *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 la misma.

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 205. *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 técnica y económica.
 - 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, si esta última garantiza mayor equilibrio.
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 obras o el establecimiento o ampliación de servicios, incluidos los equipamientos e infraestructuras 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 206. *Procedimiento de delimitación de las unidades de ejecución y elección del sistema de actuación.*

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 la Administración actuante, 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 ámbito de la actuación de transformación según el instrumento de ordenación que haya establecido la ordenación detallada detallado aprobado definitivamente.
 - e) Plano de la unidad o unidades de ejecución del ámbito de la actuación de transformación 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 los trámites de información pública y audiencia a las personas propietarias afectadas, conforme a la legislación básica estatal sobre procedimiento administrativo común. El trámite de información pública se llevará a cabo por plazo de veinte días, debiéndose publicar en el Boletín Oficial correspondiente y en el portal web de la Administración actuante. El citado anuncio deberá indicar expresamente lo recogido en el artículo 8.2. Simultáneamente se procederá a la notificación individualizada a las personas propietarias afectadas, para que, en plazo de veinte días efectúen las alegaciones que estimen oportunas.

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 las personas propietarias afectadas 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 cinco por ciento de la superficie del ámbito delimitado, el instrumento de ejecución podrá realizar reajustes puntuales, sin que ello se considere modificación de esta. En este caso, al suelo excluido se le asignará la clasificación, categorización, calificación y aprovechamiento urbanístico medio, que ostente el suelo colindante.

Artículo 207. *Efectos de la inclusión de terrenos en unidad de ejecución.*

La delimitación de la unidad de ejecución implica la afección 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 208. *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 206.
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 209. *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 206 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 223, o justificarse en que las dificultades planteadas por las personas propietarias de la unidad de ejecución pudieran poner en peligro la ejecución de la actuación.

SECCIÓN 2ª. EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN

Subsección 1ª. Disposiciones generales

Artículo 210. *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, en 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 211. *Modalidades del sistema de compensación.*

1. La actividad de ejecución mediante sistema de compensación se podrá llevar a cabo 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 177, 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 2ª. Modalidad suscrita por la totalidad de personas propietarias

Artículo 212. 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, incluidas las de los sistemas generales y locales que hayan de hacer efectivo su derecho en dicho ámbito, 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.

Si todos los terrenos perteneciesen a una comunidad pro indiviso, ésta se considerará como propietario único a los efectos del sistema de compensación, si no existiese oposición por parte de ninguno de los condueños.

2. La iniciativa se formalizará presentando ante la Administración actuante 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, conforme a los parámetros estimativos de las bases para el desarrollo y ejecución, o a lo establecido en el instrumento de ordenación o por la Administración actuante.

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 195 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. La Administración actuante, 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, por no reunir la iniciativa la suficiente solvencia económica, financiera o técnica, o por otra causa de legalidad.

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 las personas propietarias.

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 afección 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 3ª. Modalidad simplificada

Artículo 213. *Iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación mediante procedimiento simplificado.*

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 cuyas personas propietarias 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 214 o el consentimiento expreso de los propietarios al modelo general aprobado conforme al artículo 215.6.
 - b) La justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa, conforme a los parámetros estimativos de las bases para el desarrollo y ejecución, o a lo establecido en el instrumento de ordenación o por la Administración actuante.
 - 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 191.
 - e) Garantía económica para asegurar la ejecución de la actuación de transformación urbanística prevista en el artículo 195.

Artículo 214. *Bases de actuación.*

1. El proyecto de bases en el sistema de compensación se constituye como un instrumento de gestión urbanística que regula básicamente los compromisos relativos a la urbanización de las personas propietarias que asumen la promoción de la actuación, las relaciones entre éstas y las relaciones de éstas 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, que se llevará a cabo de acuerdo con lo establecido en el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y la legislación en materia de expropiación forzosa, 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.
 - 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 215. *Procedimiento para establecimiento del sistema.*

1. En el plazo de un mes desde la presentación de la iniciativa, la Administración actuante, 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, o por otra causa de legalidad.
 - 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 a audiencia de las personas interesadas que no hayan suscrito la iniciativa, por plazo mínimo de veinte días mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial correspondiente y en el portal web de la

Administración actuante, la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación. El citado anuncio deberá indicar expresamente lo recogido en el artículo 8.2.

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 los 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 técnicos y jurídicos previstos en los artículos 156 y 192.

- 2.º Los trámites de información pública y audiencia se efectuarán de manera simultánea con arreglo a lo previsto en el apartado 2.

- 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 las personas propietarias que formulen la iniciativa hubieran consentido su aplicación. Dicho modelo general incorporará el contenido recogido en el artículo 214. 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 el portal web de la Administración actuante. El citado anuncio deberá indicar expresamente lo recogido en el artículo 8.2. 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 216. *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 afección 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 emitiera el informe previsto en el artículo 156.5 tras las alegaciones con carácter favorable respecto de las determinaciones del proyecto de reparcelación, éste se aprobará con la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación. En otro caso, aprobada la iniciativa para el establecimiento del sistema, el proyecto de reparcelación continuará su tramitación.

3. Las personas propietarias de la unidad de ejecución podrán solicitar a la Administración actuante que dirija, inspeccione y controle la ejecución de la actuación de transformación urbanística y el cumplimiento de las bases de actuación. También podrán recabar el auxilio del municipio para recaudar las cuotas de urbanización por la vía de apremio.
4. Las personas propietarias que participen en la gestión de la actuación de transformación urbanística asumirán frente a la Administración actuante 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 4ª. Modalidad de junta de compensación.

Artículo 217. *Formalización de la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación mediante constitución de junta de compensación.*

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.

Para el cómputo de dicha mayoría se tendrán en cuenta las superficies de suelo exterior a la unidad de Ejecución cuyas personas propietarias 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 deberá incluir las siguientes determinaciones:
 - a) Un proyecto de bases y estatutos de la junta de compensación con el contenido mínimo recogido en el artículo 218.
 - b) La justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa, conforme a los parámetros estimativos de las bases para el desarrollo y ejecución, o a lo establecido en el instrumento de ordenación o por la Administración actuante.
 - c) Garantía económica para asegurar la ejecución de la actuación de transformación urbanística prevista en el artículo 195 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 218. *Estatutos y bases de actuación.*

1. Las bases de la actuación de transformación urbanística para la iniciativa del sistema de compensación mediante la modalidad de Junta de Compensación deberán atenerse a 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, que se llevará a cabo de acuerdo con lo establecido en el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y la legislación en materia de expropiación forzosa.
 - 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) En su caso, propuesta de estatutos de la entidad urbanística de conservación.
2. El proyecto de estatutos deberá atenerse a lo establecido en el artículo 131.4, en congruencia con su objeto.

Artículo 219. *Procedimiento para establecimiento del sistema y constitución de la junta de compensación.*

1. En el plazo de veinte días desde la presentación de la iniciativa, la Administración actuante, 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, o por otra causa de legalidad.
 - 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 la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación a información pública, así como a audiencia de las personas interesadas que no hayan suscrito dicha iniciativa, conforme a lo previsto en el artículo 132.

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 los titulares de derechos y cargas inscritos sobre dichas fincas.
3. Simultáneamente al trámite previsto en el artículo 132.5, la Administración actuante resolverá la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación. El plazo máximo para aprobar dicha iniciativa 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, pudiendo proceder al otorgamiento de la escritura de constitución de la junta de compensación prevista en el artículo 132.

4. El sistema de compensación quedará establecido con el otorgamiento de la escritura de constitución de la Junta de Compensación. Las personas propietarias o interesadas que no otorguen la escritura podrán consentir su incorporación en escritura de adhesión, dentro del plazo de un mes previsto en el artículo 132.7. En la notificación se advertirá que la falta de incorporación a la junta de compensación comportará la aplicación del régimen de reparcelación forzosa conforme a lo previsto en el artículo 101.4 de la Ley. La incorporación de nuevos miembros que otorguen escritura de adhesión una vez transcurrido este último plazo solo se producirá si se acepta por acuerdo expreso de la Junta de Compensación.
5. Otorgada escritura de constitución se procederá conforme a lo establecido en el artículo 132.7.
6. 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 las personas propietarias que formulen la iniciativa hubieran consentido su aplicación. Dicho modelo general incorporará el contenido recogido en el artículo 218. El consentimiento de las personas propietarias 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 el portal web de la Administración actuante. El citado anuncio deberá indicar expresamente lo recogido en el artículo 8.2. 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 220. *La Junta de Compensación.*

1. La Junta de Compensación es un ente corporativo de Derecho Público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar desde la aprobación de sus estatutos, que:
 - a) Asume frente la Administración actuante 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 de la Administración actuante 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 estos.
4. 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.

5. 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 los artículos 163 y 164.

Artículo 221. *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 el presente artículo y en el artículo 222.
2. No se podrá aprobar el proyecto de reparcelación sin la previa expropiación de los terrenos y demás bienes afectados cuyas personas propietarias 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 realizado 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 esta para su enajenación con la finalidad de sufragar los gastos previstos de la urbanización.

Artículo 222. *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 establecido en el instrumento de ordenación y con sujeción a las bases de actuación y los estatutos, así como aprobar y presentar para su ratificación por la Administración actuante un proyecto de reparcelación de los beneficios y las cargas derivados del instrumento de ordenación y su ejecución. El contenido y criterios serán acordes a lo establecido en la Sección 3ª del Capítulo II del presente Título y a las particularidades detalladas en los siguientes apartados.
2. El proyecto se remitirá a la Administración actuante, por acuerdo de la mayoría de las cuotas de participación o representación, con objeto de realizar los trámites de información pública y audiencia a las personas propietarias y demás personas interesadas en los mismos términos previstos en el artículo 156.3 del presente Reglamento.
3. La aprobación del proyecto de reparcelación en el seno de la Junta de Compensación, con las modificaciones que resulten de las alegaciones que sean estimadas, 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 las personas propietarias que hubieran apoyado el proyecto formulado y, en todo caso, a requerimiento de la Administración actuante, deberá elevar a ésta dicho proyecto para su examen y aprobación, con las modificaciones que, por razones de legalidad, fueran procedentes.

4. El proyecto aprobado, con las modificaciones que resulten de las alegaciones que sean estimadas conjuntamente con informe del equipo redactor y el acuerdo de la Asamblea, se remitirá a la Administración actuante a los meros efectos de su ratificación, que sólo podrá denegarse por razones de estricta legalidad.
5. Transcurrido el plazo establecido en el artículo 92.5 de la Ley desde la presentación del proyecto de reparcelación en la Administración actuante, sin que se haya notificado la adopción de acuerdo alguno, se entenderá, sin más trámite, otorgada la ratificación por silencio administrativo.
6. La Administración urbanística actuante, una vez ratificado expresa o por silencio administrativo el proyecto de reparcelación, procederá a notificarlo a la Junta de Compensación y a todas las personas

afectadas por la reparcelación y a publicar el correspondiente acuerdo en el Boletín oficial correspondiente y en el portal web de la Administración actuante.

7. 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.
8. 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 5ª. Sustitución del sistema de compensación.

Artículo 223. *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 la Administración actuante, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, con la tramitación del procedimiento recogido en el artículo 224 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 justificarse en que las dificultades planteadas por las personas propietarias 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 209 sin necesidad de justificar el incumplimiento de los deberes u obligaciones legales.

Artículo 224. *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. Habrá de determinar los deberes u obligaciones legales incumplidos, así como las obras de urbanización y edificación que en su caso resten por ejecutar.
 - b) 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.
 - c) Modalidad de gestión del sistema o sistema de ejecución por el que se pretende sustituir.

- d) Condiciones y plazos para el cumplimiento de los deberes incumplidos.
 - e) 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.
 - f) Personas presuntamente responsables, a fin de que puedan personarse en el procedimiento y presentar las alegaciones que estimen oportunas.
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 correspondiente. 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 las personas interesadas 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 correspondiente, notificándose a las personas propietarias y a los responsables del incumplimiento. La citada resolución, que deberá ser motivada, 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 directa o 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 o 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 urbanización.
 - g) Los plazos de ejecución.
5. El procedimiento podrá terminar también mediante convenio o acuerdo con las personas propietarias 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 225. *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 de compensación es por el sistema de cooperación la resolución por la que se acuerde la aplicación de éste 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 3ª. EL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN

Artículo 226. *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 227. *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 146.
3. El establecimiento o la determinación del sistema de expropiación comporta la sujeción de todas las transmisiones que se efectúen a los derechos de tanteo y retracto previstos la Ley en favor de la Administración actuante.

Artículo 228. *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. Conforme a lo establecido en el artículo 89.2 de la Ley las Administraciones Públicas podrán utilizar, para el desarrollo de la actividad de ejecución urbanística en régimen de gestión pública, todas las

modalidades de gestión directa e indirecta admitidas por la legislación de régimen jurídico, de contratación del sector público y de régimen local.

3. En el sistema de expropiación podrá aplicarse la reparcelación para la inscripción y adjudicación de fincas resultantes de la ordenación en los supuestos en los que se convenga esta modalidad para el pago del justiprecio de la expropiación, para la distribución de los beneficios y cargas en los supuestos en los que se acuerde la liberación de la expropiación de bienes afectados y en concepto de retribución de la labor del agente urbanizador.
4. Cuando el agente urbanizador sea una empresa o entidad pública sin potestad expropiatoria, dichas funciones corresponderán a su Administración tutelar competente.

SECCIÓN 4ª. EL SISTEMA DE COOPERACIÓN

Artículo 229. *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 conforme a lo establecido en el artículo 89.2 de la Ley entre:
 - 1.º la gestión directa, aprobando las bases del sistema de cooperación previa información pública y audiencia conforme a lo recogido en el artículo 132.4.
 - 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 de cooperación, incluso en el supuesto de propietario único.

Artículo 230. *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.
2. Serán funciones de las entidades urbanísticas de cooperación las siguientes:
 - a) Ofrecer a la Administración actuante sugerencias referentes a la ejecución del instrumento de ordenación.
 - b) Auxiliar a la Administración actuante con la vigilancia de la ejecución de las obras y dirigirse a ella denunciando los defectos que se observen y proponiendo medidas para el más correcto desarrollo de las obras.

- c) Colaborar con la Administración actuante para el cobro voluntario de las cuotas de urbanización.
- d) Examinar la inversión de las cuotas de urbanización cuyo pago se haya anticipado, formulando ante la Administración actuante los reparos oportunos.
- e) Gestionar la concesión de las ayudas que procedan.
- f) Promover con la Administración actuante Empresas mixtas para la ejecución de obras de urbanización en la actuación de transformación.

Artículo 231. *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 del sistema de cooperación aprobadas y criterios desarrollados en este artículo y en los artículos 232 a 236.
2. A tal efecto, en el acuerdo de aprobación del sistema de cooperación se requerirá a las personas propietarias interesadas 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 apartado 1, 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 artículo 224.2.f).
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 189.
5. La Administración actuante podrá motivadamente, en la forma y con las excepciones recogidas en el artículo 232:
 - 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 232. *Pago en metálico de las 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.

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 silencio administrativo, cuya acreditación habilitará al agente urbanizador para reclamar las correspondientes cuotas líquidas, sin perjuicio de iniciarse la vía de apremio administrativa.
2. El procedimiento al que se alude en el apartado 1 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 quedan afectadas, conforme a lo establecido en el artículo 161.1.d), 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 una actualización de la cuenta de liquidación provisional y de la afección 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 se establezca en las bases del sistema de cooperación, o en los pliegos de adjudicación de la gestión indirecta. La solicitud 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 las personas propietarias estuvieren disconformes en parte con la solicitud de pago efectuada, 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. La Administración actuante deberá resolver sobre la solicitud efectuada en el plazo máximo de treinta días, produciéndose un efecto desestimatorio si no se resuelve expresamente. Resuelta la reclamación, o transcurrido el plazo para ello, deberá abonarse su importe en el plazo de los diez días siguientes, junto con los intereses devengados conforme a la normativa aplicable.
5. Previa prestación de garantías podrá reclamarse el pago anticipado de las inversiones previstas para los seis meses siguientes, incluso con carácter previo a contratar las obras de urbanización, a las personas propietarias de las fincas o parcelas.
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 apartado 2, 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 apartado 5 en legal forma, la Administración actuante dictará providencia de apremio y procederá conforme a la legislación aplicable.
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 233. *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 podrá 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 que no tengan que ser entregados a la Administración en cumplimiento de los deberes de la actuación 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 234. *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 235, 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 235. *Pago en especie a la empresa constructora de las obras de urbanización.*

1. El pago en especie a la empresa constructora de las obras de urbanización 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 deberá especificar el precio cierto y podrá especificar que el precio sea pagadero con el remate de la subasta de las parcelas que se asignen a la Administración en pago de las cargas de urbanización, comprometiéndose la empresa constructora 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.

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 alguna o las dos formas siguientes:
 - a) En metálico.
 - 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 236. *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 las personas propietarias, que no hayan resultado adjudicatarias de solares ni hayan sido ya indemnizadas 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. Las actuaciones previstas en el apartado 1 serán susceptibles de ser recurridas conforme a la ley básica de procedimiento administrativo común.
3. A los efectos de lo dispuesto en el apartado 1 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 esta entre las personas propietarias con derecho a aquélla en el plazo de tres meses desde la enajenación.

CAPÍTULO VII

La ejecución de las actuaciones asistemáticas.

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 237. *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 47 del presente Reglamento.
- c) En las actuaciones urbanísticas, cuando se requiera de una actividad de gestión y concurren una pluralidad de personas propietarias, una nueva distribución de fincas o la necesidad de distribuir beneficios o cargas, incluida la obtención de sistemas generales y locales para mejorar o completar la urbanización.
- d) 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, así como para la ejecución de las medidas de adecuación ambiental y territorial de edificaciones irregulares, sin que tengan la consideración de actuación de 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.

4. Para la ejecución asistemática se podrán emplear, en congruencia con el objeto y alcance de la actuación, los instrumentos y técnicas de ejecución definidos en el Capítulo II del presente Título.

Artículo 238. *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 206 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 239. *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 189.
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 3, 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 245.

Artículo 240. *Contribuciones especiales.*

En las actuaciones urbanizadoras de iniciativa pública, el coste de las obras o el establecimiento o ampliación de servicios, incluidos los equipamientos e infraestructuras, así como 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 2ª. DISTRIBUCIÓN DE CARGAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 241. *Distribución de cargas de urbanización en actuaciones asistemáticas.*

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 una sola persona propietaria o común acuerdo de todas las personas propietarias, no será necesaria la constitución de Entidad de Urbanización. Cuando haya más de una persona propietaria, las bases de la ejecución urbanística podrán concertarse por convenio urbanístico entre todos ellos y la Administración actuante.

Artículo 242. *Entidad de Urbanización.*

1. Las Entidades de Urbanización tienen personalidad jurídica propia desde la aprobación de sus estatutos por la Administración actuante, carácter administrativo, y están sujetas a la tutela de la Administración actuante, sin perjuicio de su preceptiva inscripción en el Registro de Entidades Colaboradoras del municipio.
2. 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, conforme al procedimiento establecido en el artículo 246. 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 188.
3. 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.
4. 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.
5. La mayoría de las personas propietarias 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.

Artículo 243. *Estatutos de la Entidad de Urbanización.*

1. Las Entidades de Urbanización se registrarán 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. La aprobación de los estatutos y constitución de la entidad se llevará a cabo conforme al procedimiento establecido en el artículo 132.
2. El contenido de los estatutos, en congruencia con su objeto, será el establecido en el artículo 131.4.
3. Los municipios podrán aprobar modelos de estatutos de las Entidades de Urbanización para su utilización potestativa, sin necesidad del trámite recogido en el apartado 1, por las personas interesadas. Dicho modelo general incorporará el contenido recogido en el apartado 2. El consentimiento de las personas propietarias al modelo general deberá efectuarse en escritura pública o documento administrativo fehaciente. Para la aprobación del modelo general municipal se seguirá procedimiento análogo al establecido en el artículo 219.6.

Artículo 244. *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 todas las personas afectadas los beneficios imputables a la actuación, incluyendo, en su caso, las ayudas públicas, que en todo caso quedarán afectas al objetivo por el cual fueron concedidas, 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 3, 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 empresa urbanizadora, o bien sea concedida la responsabilidad de la ejecución a agente urbanizador. El proyecto de distribución de cargas de urbanización será el instrumento por el que se repercutirán las cuotas de urbanización entre las personas afectadas, 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 245. *Contenido del proyecto de distribución de cargas de urbanización.*

1. El proyecto de distribución de cargas de urbanización comprenderá:
 - a) 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 las personas afectadas 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 preexistentes, 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 valoración de las parcelas, fincas o unidades resultantes.
 - 7.º la relación de ocupantes con derechos de realojo o retorno, en su caso.
 - 8.º la descripción de las fincas o unidades resultantes, si fuera el caso, conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.
 - 9.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. A tales efectos se elaborará una cuenta de liquidación provisional conforme a lo establecido en el artículo 153.
 - 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, o en su caso de edificación, 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, personas propietarias desconocidas o titularidad controvertida, se estará a lo dispuesto para el proyecto de reparcelación en el presente Reglamento.

Artículo 246. *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 245.
2. Cuando sea a iniciativa pública, la formulación del proyecto de distribución de cargas de urbanización corresponderá a la Administración actuante o al agente urbanizador, según se ejecute la misma, respectivamente, mediante modalidad de gestión pública o privada.

La tramitación del proyecto de distribución de cargas se llevará a cabo por procedimiento análogo al previsto en los artículos 156 y 157, de acuerdo con las especialidades recogidas en este artículo y, en el caso de promoverse por una Entidad de Urbanización, conforme a las particularidades establecidas en el artículo 222.

3. 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 entender estimada la solicitud de aprobación por silencio administrativo. La Administración actuante vendrá obligada a emitir certificado del silencio en los términos recogidos en la legislación general de procedimiento administrativo.

En los procedimientos iniciados de oficio, el plazo máximo para la aprobación del proyecto de reparcelación será de tres meses desde el acuerdo por el que se somete a información pública. El vencimiento del plazo máximo sin haberse acordado resolución expresa sobre la aprobación del proyecto de reparcelación producirá la caducidad del procedimiento.

4. 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.

5. Una vez firme en vía administrativa el acuerdo de aprobación del proyecto de distribución de cargas de urbanización se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad en los términos indicados en la legislación estatal y de acuerdo a las especialidades recogidas en el artículo 158.

Artículo 247. *Efectos de la aprobación del proyecto de distribución de cargas de urbanización.*

La aprobación del proyecto de distribución de cargas de urbanización producirá los efectos recogidos en los artículos 161 y 162 de acuerdo con la finalidad de este proyecto.

Artículo 248. *Distribución de cargas y cumplimiento del deber de cesión de sistemas locales y generales en el seno de la división horizontal o del 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 artículo 136.3 de la Ley y su desarrollo en el presente Reglamento.

Artículo 249. *Liquidación de la actuación.*

1. Concluidas las obras de urbanización y recibida ésta definitivamente por la Administración actuante, se elaborará por la persona o entidad responsable de la ejecución la cuenta de liquidación de la actuación, conforme a lo establecido en el artículo 165.
2. Cuando la iniciativa de la ejecución sea pública se podrá aplicar de manera análoga lo establecido en el artículo 236.
3. También podrá procederse a la liquidación parcial por fases conforme a las reglas establecidas en los artículos 163 y 164.

CAPÍTULO VIII

La obtención y ejecución de sistemas generales y locales.

Artículo 250. *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 y expropiación se llevará a cabo conforme a las reglas de procedimiento establecidas en el artículo 116 de la Ley y el artículo 252 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 251.

Artículo 251. *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 el artículo 49 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 asegurarse 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.

Los costes de urbanización correspondientes a los suelos de sistema general o local se sufragarán por las personas propietarias 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 apartado 1.a), 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 artículo 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 252. *Reglas del procedimiento de ocupación directa.*

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 en el Boletín Oficial que corresponda y en el portal web de la Administración correspondiente de la relación de terrenos y personas propietarias afectadas, con indicación de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a éstas y de las unidades de ejecución o ámbitos de actuación en las que deban hacerse efectivos, y la notificación personal a las personas propietarias, con un mes de antelación, de la ocupación prevista y las demás circunstancias relevantes que en ella concurren.
- 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 menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar sin representación las actuaciones deberán entenderse con el Ministerio Fiscal.
- d) Las personas propietarias afectadas 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 253. *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 250, 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 artículo 109.2 de la Ley.

Artículo 254. *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 y locales 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 sistemas generales y locales, 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 1, 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 apartado 3 podrán comprender los definidos en el artículo 189, incluidos todos los que haya conllevado la proyección, aprobación y ejecución de las infraestructuras y servicios implantados, incluso los intereses legales que se devengarán conforme a la normativa que resulte de aplicación 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 o de la persona responsable de su ejecución, 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 255. *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 128 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 artículo 139.3 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 que defina las actuaciones.
 - 2.º Requerirá la previa intervención del órgano municipal competente 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 Las actuaciones que deban ejecutarse por el procedimiento de colaboración y cooperación previsto en este artículo tendrán la consideración de interés público a efectos de lo establecido en el artículo 33 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, respecto de la tramitación de urgencia de los procedimientos que fueran preceptivos conforme a la legislación urbanística, ambiental o sectorial.
 - 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 incorporará 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 apartado 1 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 256. *Concepto y naturaleza instrumental.*

1. El área de gestión integrada es el ámbito territorial delimitado por un instrumento de ordenación o bien por el municipio o por la Administración de la Junta de Andalucía 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 constituye una modalidad de gestión a través el empleo de técnicas e instrumentos de cooperación y colaboración interadministrativa con el fin de 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 deberá 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 257. *Supuestos de establecimiento de áreas de gestión integrada.*

El establecimiento de áreas de gestión integrada podrá tener alguna o algunas de las siguientes finalidades:

- a) Regenerar ámbitos urbanos degradados por 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) La rehabilitación integral de conjuntos históricos, de conformidad con lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.
- d) Acometer objetivos previstos en los planes y programas previstos en la Ley de Turismo de Andalucía u otra planificación sectorial.
- e) Ejecutar infraestructuras o sistemas generales de interés supralocal.
- f) Establecer medidas de adecuación ambiental y territorial para agrupaciones de edificaciones irregulares.
- g) Cualquier otra actuación urbanística con una finalidad análoga que requiera de la intervención conjunta de varias Administraciones Públicas.

Artículo 258. *Instrumentos aptos para la delimitación de áreas de gestión integrada.*

1. La delimitación del área de gestión integrada podrá llevarse a cabo por los instrumentos de ordenación o bien mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución. Son instrumentos aptos para la delimitación de áreas de gestión integrada:
 - a) Los instrumentos de ordenación urbanística general, para las áreas que puedan delimitarse en suelo rústico.
 - b) Los Planes de Ordenación Urbana.
 - 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. Desde la delimitación del ámbito del área de gestión integrada queda afecto, en su caso, a las operaciones de regeneración, renovación o rehabilitación que sean precisas para el cumplimiento de sus objetivos.
3. El instrumento de ordenación del área contendrá las determinaciones precisas para regular y posibilitar el objetivo de regeneración, renovación o rehabilitación propuesto, así como las directrices necesarias en orden a elaborar los programas anuales de gestión integrada y, en su caso, de adecuación arquitectónica de espacios públicos, que serán aprobados por el ente consorcial o el órgano al que corresponda.
4. Cuando el área tenga valor cultural, el instrumento de ordenación contendrá 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.
5. Hasta tanto se haya constituido la organización administrativa del área de gestión integrada, sólo se permitirán aquellas actuaciones que sean conformes con los instrumentos de ordenación vigente, y resultasen compatibles con los fines perseguidos por la delimitación del área de gestión integrada.
6. 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 259. *Contenido de la delimitación de áreas de gestión integrada.*

La delimitación de las áreas de gestión integrada deberá incluir como mínimo:

- a) Los objetivos, entre los que se incluirá perseguir un uso sostenible.
- b) Las administraciones competentes que la conforman, tanto por razón de la materia como del territorio y, cuando sea necesario, a efectos de su incorporación en la organización consorcial de la gestión del área.
- c) El régimen procedimental para la constitución del consorcio que asumirá la gestión del área, en su caso.
- d) 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 anuales de gestión integrada.
- e) 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.
- f) La programación temporal para el cumplimiento de las directrices o actuaciones básicas antedichas.

- g) La determinación de los créditos necesarios para la puesta en marcha y funcionamiento del área de gestión integrada.

Artículo 260. *Efectos de la delimitación de áreas de gestión integrada.*

La determinación de áreas de gestión integrada producirá los siguientes efectos:

- a) La obligación de la Administración de la Junta de Andalucía, de los municipios y, en su caso, de las restantes Administraciones públicas de cooperar entre sí y de coordinar el ejercicio de sus competencias al servicio de la consecución de los objetivos fijados para el área de que se trate.
- b) La habilitación para la organización conjunta y coordinada de la gestión del área de que se trate, en los términos que libremente acuerden las Administraciones.
- c) Las Administraciones públicas implicadas, en el ámbito de sus respectivas competencias y de acuerdo con las legislaciones en materia tributaria, de tasas y precios públicos y en materia de hacienda local o autonómica, podrán establecer tasas, precios públicos o contribuciones especiales por la prestación de servicios por la organización consorcial del área de gestión integrada y, en su caso, por la ocupación o aprovechamiento especial de los bienes que hayan sido aportados a aquélla o estén adscritos o sean administrados por ella, así como de las infraestructuras y los equipamientos y los servicios por la misma construidos.

Podrán establecerse tasas, precios públicos o contribuciones especiales, en los términos establecidos por la normativa tributaria autonómica o local que sea de aplicación, por la prestación de servicios por la organización consorcial del área de gestión integrada y, en su caso, por la ocupación o aprovechamiento especial de los bienes de dominio público que hayan sido aportados a aquélla o estén adscritos o sean administrados por ella, así como de las infraestructuras y los equipamiento por la misma construidos.

- d) La posibilidad de sometimiento del área al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto regulados en la Ley 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 artículo 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 261. *Medidas de fomento de actuaciones privadas de rehabilitación o implantación de determinados usos.*

Sin perjuicio de otros efectos señalados en este Reglamento y en la normativa sectorial, la delimitación de áreas de gestión integrada 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, de conformidad con lo dispuesto en la legislación reguladora de las haciendas locales, 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 262. *La ejecución en las áreas de gestión integrada.*

La actividad de ejecución que en cada caso sea precisa en las áreas de gestión integrada se desarrollará, según proceda, mediante:

- a) La delimitación de una o varias unidades de ejecución o ámbitos de actuación con aplicación 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 convenios y mediante los modos de ejecución asistemática previstos en el presente Reglamento, incluidas las actuaciones de conservación y rehabilitación.

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

Artículo 263. *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.
3. El instrumento de ordenación que delimite el área de gestión integrada podrá establecer determinaciones para la constitución del consorcio, incluyendo normas de aplicación directa.

Artículo 264. *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 creada 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 con 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».
4. Los consorcios se registrarán por las normas patrimoniales de la Administración pública a la que estén adscritos.

CAPÍTULO X

La expropiación forzosa por razón de urbanismo

Artículo 265. *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. Iniciado el expediente expropiatorio, tanto si se opta por 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 conforme a lo establecido en el artículo 22 del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.
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 estos, 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.

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

Artículo 266. *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 se estará a lo dispuesto en el artículo 43.3 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y en el artículo 3.2 de la Ley de Expropiación Forzosa.
 - b) Fijación de precios, de acuerdo con la clasificación y la calificación del suelo conforme a la legislación de valoraciones 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.

Hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones. A estos efectos se considerarán las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, así como las ocupaciones temporales.

A efectos de valoración se estará a los criterios generales establecidos en el artículo 35 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
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 el portal web 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. El anuncio deberá indicar expresamente el plazo de información al público, la dirección y el horario de la oficina o dependencia en la que se puede ejercer el derecho de información, la identificación de la sede electrónica, portal web o el medio electrónico donde puede consultarse el expediente.
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. De efectuar estas alegaciones, se dará traslado de estas 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. En caso de disconformidad 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 estatal de aplicación.
8. Si las personas interesadas no formularan oposición a la valoración en el citado plazo de veinte días, se entenderá aceptada la que se fijó en el acto aprobatorio del expediente, entendiéndose determinado el justiprecio definitivamente y de conformidad, sin perjuicio de los recursos que legalmente procedieran.
9. La resolución aprobatoria del expediente tramitado por el procedimiento de tasación conjunta, que deberá 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 las personas interesadas su derecho a ser indemnizadas en la forma que corresponda.

Artículo 267. *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 considerarán igualmente las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, así como las ocupaciones temporales.

A efectos de valoración se estará a los criterios generales establecidos en el artículo 35 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Artículo 268. *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 de expropiación forzosa, hipotecaria y catastral.
2. A los efectos de la constancia registral y catastral se estará a lo dispuesto en el artículo 44 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
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 en los términos previstos en el artículo 45 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

CAPÍTULO XI

Instrumentos de intervención en el mercado de suelo

SECCIÓN 1ª. LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO.

Artículo 269. *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 de este, 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 autoorganización.
2. Los bienes y recursos que conforme al artículo 128 de la Ley deban integrar el patrimonio público de suelo, así como aquellos bienes patrimoniales incorporados por decisión de la Administración correspondiente con objeto de contribuir a las finalidades previstas en el artículo 127 de la Ley, habrán de inscribirse en el Registro del Patrimonio Público de Suelo de la Administración correspondiente.
3. 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.
4. 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.

5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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. 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.
10. 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 estos en una misma unidad.
 - f) Posibilitar una coordinación adecuada entre las diferentes políticas de suelo local y autonómica.
11. 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.
12. El Registro de Patrimonio Público de Suelo se podrá consultar a través del portal web de la Administración titular.

Artículo 270. *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. En los términos previstos en la legislación estatal, el acceso al Registro de la Propiedad de las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones a que se refiere el apartado 1, producirá 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 271. *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 y la normativa sobre régimen local, según corresponda. 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 podrá recurrirse al crédito, incluso con garantía hipotecaria sobre los bienes integrantes de éstos.

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. Podrán considerarse atribuidos a dichas entidades los ingresos derivados de la gestión del patrimonio público de suelo que tienen atribuidos, sin perjuicio de los fines, destino y disposición establecidos en la Ley. 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 272. *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 lo previsto en el artículo 129.2 de la Ley.

El mismo destino se aplicará para los ingresos procedentes de la concesión o autorización sobre los bienes dotacionales recogidos en el artículo 128.g) de la Ley, entendiéndose incluidos los equipamientos comunitarios públicos definidos en el Anexo a este Reglamento y excluidos en todo caso los espacios libres, zonas verdes y el viario urbano.

2. De conformidad con la legislación estatal de suelo, excepcionalmente, podrán destinarse los bienes e ingresos integrantes del Patrimonio Público de Suelo 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 de Suelo correctamente actualizado.

- c) Que el presupuesto municipal tenga correctamente contabilizadas las partidas del Patrimonio Municipal de 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 de 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 de 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 273. *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 con destino a los Patrimonios Públicos de Suelo previstas en el artículo 130 de la Ley, los municipios y la Administración de la Junta de Andalucía podrán proceder a su delimitación por el procedimiento para la propuesta de delimitación de las actuaciones de transformación urbanística.
2. Por el mismo procedimiento, y en cualquier clase de suelo, las citadas Administraciones podrán delimitar reservas de terrenos en caso de desafectación del destino público de terrenos y edificaciones propiedad de las Administraciones públicas.
3. Las reservas de terreno con destino a los patrimonios públicos de suelo establecidas o delimitadas decaerán, sin necesidad de acto expreso, una vez transcurridos los plazos establecidos en el artículo 130.4 de la Ley sin que se haya iniciado el procedimiento de expropiación forzosa o, en su caso, sin que se haya iniciado el sistema de expropiación.

Artículo 274. *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 adquiridas por las Administraciones en las reservas establecidas conforme al artículo 273 requerirán la aprobación de los instrumentos de ordenación que correspondan conforme la Ley.

2. 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.
3. Si en el caso del apartado 2, la reserva hubiese sido delimitada por la Comunidad Autónoma, 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 estos garantizando suficientemente la participación local en función de los intereses municipales afectados.

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

Subsección 1ª. Derecho de superficie.

Artículo 275. *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 suelo 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 estas, sin perjuicio de la propiedad separada del titular del suelo.

Artículo 276. *Régimen jurídico del derecho de superficie.*

1. El régimen jurídico del derecho de superficie será el establecido en la legislación estatal.
2. La utilización del derecho de superficie por la Administración y demás personas públicas y su constitución por los particulares gozará de los beneficios para la viviendas de protección pública derivados de la legislación, siempre que se cumplan los requisitos en ella establecidos.

Subsección 2ª. Derecho de tanteo y retracto.

Artículo 277. *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 efectos 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 solamente producirá el efecto de que las personas interesadas que hagan constar su derecho en el Registro con posterioridad a ella no tendrán que ser citadas preceptivamente en el expediente. Si dichas personas se personaren en el mismo, seguirán con ellas 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 correspondiente, según cual sea la Administración Actuante y en su portal web. El anuncio deberá indicar expresamente el plazo de información al público, la dirección y el horario de la oficina o dependencia en la que se puede ejercer el derecho de información, la identificación del portal web o el medio electrónico donde puede consultarse el expediente.

Simultáneamente será preceptiva la notificación individualizada a cargo de la Administración actuante a las personas que consten en el Registro de la Propiedad o, en su defecto, las que aparezcan con tal carácter en registros públicos o 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 coincida con un polígono catastral completo incluido en suelo rústico, o un ámbito superior, y el objeto sea controlar procesos de parcelación urbanística no será preceptiva la notificación individual. En tal caso, el plazo de información pública previsto anteriormente será por un mínimo de sesenta días, debiéndose publicar en el portal web del Ayuntamiento y en el Boletín Oficial de la provincia, además de en los correspondientes de la Administración actuante, en caso de ser distinta.

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, salvo en el caso previsto

en el apartado 4, 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 el artículo 132.6 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, o de transmisiones previstas en el artículo 278.2 ubicadas en los ámbitos de área de tanteo y retracto que consten en el sistema de información territorial y urbanística del artículo 279.

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 personas propietarias y la descripción de bienes y derechos afectados.

Artículo 278. *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 277, 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 de este.
 - 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 resultase 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 279. *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 1ª. ACTUACIONES EDIFICATORIAS.

Artículo 280. *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 281. *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 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 territorial o 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 282. *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 284.

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 203.

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 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, con la aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanística detallada. No obstante, en suelo urbano podrán concederse licencias conformes al régimen vigente que respeten el nuevo instrumento de ordenación hasta la aprobación definitiva de éste.
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 283. *Actuaciones edificatorias en suelo rústico.*

1. En suelo rústico no se podrá autorizar ni ejecutar actuaciones edificatorias prohibidas por la legislación y planificación sectorial que resulte de aplicación.
2. Las obras de edificación en suelo rústico no incluido en actuaciones de transformación urbanística se ajustarán a las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aplicables y se ejecutarán en desarrollo de las actuaciones ordinarias y extraordinarias reguladas en la Ley.
3. En el suelo rústico por el que deban implantarse o discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones, o equipamientos públicos previstos en los instrumentos de ordenación sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones de carácter provisional reguladas en el artículo 284, entendiéndose prohibidas las que no estén incluidas en el mismo.
4. 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 284. *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 presentes 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. En cualquier caso, 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, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de accesibilidad. Dicha autorización se otorgará, en todo caso, con carácter precario.

El promotor justificará 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 transportable.
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 podrá dictar 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 3.
5. No cabe el otorgamiento de las autorizaciones de obras y usos 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 2ª. INCUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DE EDIFICACIÓN.

Artículo 285. *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 territorial o 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. También podrá entenderse como edificación deficiente aquella con condiciones ínfimas de seguridad, salubridad o habitabilidad, y aquellas declaradas en situación legal de ruina urbanística.

El procedimiento para la declaración del incumplimiento del deber de edificar podrá iniciarse de oficio o a instancia de persona interesada. En caso de iniciarse a instancia de persona interesada, junto a la solicitud habrá de justificar su interés en la futura ejecución por sustitución, sin perjuicio de lo establecido en el Capítulo IV del presente Título, mediante la acreditación de su solvencia económica y

técnica, y deberá fundamentar justificada y 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, en la forma que disponga la normativa registral, el comienzo del procedimiento. La transmisión de la parcela o solar no modificará la situación del titular de esta 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 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 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.

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 legítima 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 286. *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 estas, prevista en el artículo 141 de la Ley.

CAPÍTULO II

Medios de intervención administrativa sobre la actividad de edificación

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 287. *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 estos.

En las resoluciones de concesión de licencias urbanísticas se podrán incorporar condiciones al objeto de evitar que deficiencias menores en la documentación o cualquier otra corrección subsanable en relación con el proyecto o solicitud presentados impidan su otorgamiento. En ningún caso, las condiciones a exigir podrán suplir la ausencia de las concesiones, autorizaciones o informes que sean preceptivos 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 288. *Concepto y normas generales de las declaraciones responsables y comunicaciones previas.*

1. Se entiende por declaración responsable, a efectos de la Ley y 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, aportándola cuando así sea exigido por la Ley y el presente Reglamento o, en su caso, poniéndola 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 la Ley y 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 conforme a lo dispuesto en el artículo 369.
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 2ª. LICENCIAS URBANÍSTICAS, DECLARACIONES RESPONSABLES Y COMUNICACIONES PREVIAS

Artículo 289. *Actos sujetos a licencia urbanística municipal.*

1. Salvo que se trate de actos sometidos a declaración responsable según lo establecido en la Ley y el presente Reglamento, están sujetos a previa licencia urbanística municipal, las siguientes actuaciones:
 - a) Las parcelaciones, segregaciones y divisiones urbanísticas en cualquier clase de suelo, salvo que estén contenidas en proyectos de reparcelación aprobados, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal contenidas en su normativa reguladora. No obstante, no será necesaria licencia para la división horizontal del inmueble cuando el número y características de los elementos susceptibles de aprovechamiento independiente sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquella, entendiéndose implícita con la misma.
 - 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, la creación de vertederos de residuos y el depósito de 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, con la salvedad de lo dispuesto expresamente por la Ley para los actos promovidos por Administraciones Públicas.
 - 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, cuando no queden sometidas a declaración responsable conforme a lo dispuesto en la Ley y el presente Reglamento.
- 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 en suelo rústico 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.
- j) La apertura de caminos y accesos a parcelas en suelo rústico, así como su modificación o pavimentación salvo las autorizadas por el organismo competente en materia agraria, forestal o análoga.
- k) Los cierres, muros y vallados permanentes de fincas y parcelas en suelo rústico.
- l) 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.
- m) Las actuaciones de construcción o instalación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos energéticos, incluidos los vinculados a la generación mediante fuentes energéticas renovables, y sus infraestructuras de evacuación, sean de promoción pública o privada, y la construcción de obras de infraestructura, tales como: las 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 por la Ley para los actos promovidos por Administraciones Públicas.
- n) Cualesquiera otras obras, construcciones, edificaciones, instalaciones, infraestructuras y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, salvo que se sometan a declaración responsable o se traten de actos no sujetos a licencia conforme a lo previsto en la Ley y el presente Reglamento.

Artículo 290. *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 territorial y urbanísticos vigentes y a las determinaciones en ellos contenidas. A tal efecto, se verificará el cumplimiento de, al menos, las siguientes determinaciones urbanísticas:
 - 1º. Condiciones de parcelación o división que afecten al inmueble, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal.
 - 2º. Usos urbanísticos, densidades y tipología de la edificación.
 - 3º. Alineaciones y rasantes.

- 4º. Edificabilidad, altura de la edificación, ocupación permitida de la edificación, situación, separación a linderos y entre edificaciones, fondo edificable y retranqueos.
- 5º. Dotaciones y equipamientos de carácter público o privado previstos para la parcela o solar.
- 6º. 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 cumplimiento serán responsables quienes las proyecten y certifiquen, conforme a la normativa reguladora para su puesta en funcionamiento.

Artículo 291. *Tipología de actos urbanísticos sujetos a medios de intervención administrativa.*

Tendrán la consideración de actos urbanísticos sujetos a medios de intervención administrativa los siguientes:

- a) De parcelación, segregación o división. Tiene por finalidad comprobar que la parcelación, segregación, división o alteración propuesta del inmueble se ajusta a la legislación territorial y urbanística y a los instrumentos de ordenación aplicables, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes de acuerdo con la legislación sectorial. Toda división o alteración de la superficie de un inmueble, incluidas las distintas fórmulas de propiedad horizontal, 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 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 territorial y urbanística vigentes, incluida la verificación de la conformidad a la ordenación de las divisiones horizontales resultantes de las edificaciones que las integren.
- c) De urbanización. Tiene por finalidad comprobar que las actuaciones de transformación del suelo se ajustan a la legislación territorial y urbanística y a los instrumentos de ordenación aplicables.
- d) De ocupación y de utilización. Tienen por objeto comprobar que el uso previsto para un edificio, o parte de este, es conforme a la normativa y a la ordenación territorial y 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 al medio de intervención administrativa legalmente exigible.

La ocupación se exigirá cuando el uso previsto sea el de vivienda, y la 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), y m) del artículo 289.

- f) De usos y obras provisionales. 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 284.
- g) De demolición. Tiene por objeto la realización de obras de demolición de edificios, construcciones o instalaciones.

Artículo 292. *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, sin perjuicio de aportar un proyecto técnico suscrito por facultativo competente conforme a lo establecido en la normativa sectorial.
 - 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:
 - 1º. 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.
 - 2º. Actuaciones de revegetación, replantación de especies leñosas, plantación forestal, restauración ecológica, limpieza y demás labores de conservación de la masa vegetal.
 - 3º. La instalación de invernaderos siempre que no queden dentro de los comprendidos en la letra h) del apartado 1 del artículo 289.
 - i) Aquellos otros exceptuados por la legislación sectorial.
2. No requiere previa licencia urbanística de segregación la división de los lotes concretos constituidos sobre una parcelación urbanística ilegal en suelo urbano para los que haya transcurrido el plazo establecido en el artículo 153 de la Ley, sin que se incluyan aquellos para los que proceda la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad. En el caso de edificaciones situadas en parcelaciones urbanísticas que sean 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, conforme al artículo 174.2 de la Ley.

Artículo 293. *Actos sujetos a declaración responsable.*

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 aquellas actuaciones que por su sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, como pequeñas instalaciones y obras de simple reparación, decoración y ornamentación, carezcan de afección a la ordenación urbanística o a la normativa de la edificación, sin perjuicio de aquellos supuestos en los que, de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, tales obras deban quedar sujetas a algún régimen de intervención administrativa.

b) Las obras en edificaciones o instalaciones existentes que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación, situadas en suelo urbano no sometido a actuaciones de transformación urbanística, siempre que no alteren los parámetros de ocupación y altura, ni conlleven incrementos en la edificabilidad o en el número de viviendas.

c) Las obras en edificaciones e instalaciones existentes que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística o se encuentren en situación legal de fuera de ordenación, situadas en suelo rústico y que tengan por objeto la mejora de las condiciones de eficiencia energética, la integración de instalaciones de energía renovable o la reducción de su impacto ambiental, siempre que no supongan obras de nueva planta o aumento de la superficie construida.

d) La ocupación o utilización de las edificaciones o instalaciones amparadas en licencia previa o declaración responsable de obras, siempre que se encuentren terminadas y ajustadas a estas y su destino sea conforme a la normativa de aplicación.

e) La ocupación y utilización en edificaciones existentes que, sin disponer de título habilitante para ello, 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 posteriores realizadas sin licencia o presupuesto habilitante.

En el caso de que se hayan ejecutado obras sin el preceptivo medio de intervención administrativa habrá de procederse previamente a su legalización. La resolución que otorgue la legalización determinará la ocupación o utilización de la edificación siempre y cuando la solicitud de legalización fuese acompañada de la documentación exigida por el presente Reglamento para la ocupación o utilización de edificaciones existentes en las que no sea preciso la ejecución de ningún tipo de obra de reforma o adaptación.

No obstante, cuando las obras ejecutadas sin el presupuesto habilitante sean de las sometidas a declaración responsable, podrán presentarse conjuntamente ambas declaraciones responsables de obras y de ocupación o utilización.

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.

Esta declaración responsable no será exigible en las actuaciones que se refieran a actividades económicas cuya legislación específica, estatal o autonómica, exima del procedimiento de licencia urbanística y requiera para su puesta en funcionamiento de la presentación de una declaración responsable o comunicación previa, entendiéndose implícita con esta.

- 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, y la instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos, excepto en edificaciones del patrimonio histórico-artístico con la categoría de bien de interés cultural.
- 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.
- i) Los trabajos previos a la construcción, tales como sondeos, prospecciones, catas, ensayos y limpieza de solares.
- j) Los trabajos de investigación relacionados con actividades mineras que no afecten a la configuración de los terrenos ni comporten movimientos de tierra sujetos a licencia urbanística.
- k) La instalación o ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas, casas móviles e instalaciones similares en suelo urbano, cuando acrediten un carácter provisional y temporal y para su puesta en funcionamiento requieran exclusivamente obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no precisen proyecto de acuerdo con la legislación vigente.
2. La declaración responsable irá unida al proyecto técnico que sea exigible según la legislación vigente, visado cuando así lo requiera la normativa estatal, y cuando aquel 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 de la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente y, en su caso, la conformidad a la documentación técnica incorporada a las declaraciones responsables que incorporen modificaciones al mismo. Se adjuntará igualmente la representación gráfica georreferenciada y 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, la representación gráfica georreferenciada 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, podrán determinar cualquier otra documentación que deba acompañar a las declaraciones responsables mediante Ordenanza Municipal, así como aprobar modelos normalizados para facilitar a las personas interesadas la aportación de los datos y la documentación requerida. Se procurará igualmente su puesta a disposición a través de medios electrónicos.
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 294. *Actos sujetos a comunicación previa.*

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 autorizadas por licencia urbanística cuando la actuación de que se trate requiera proyecto técnico conforme a la legislación vigente. No será necesario comunicar dicho inicio en las actuaciones sometidas a declaración responsable.
- c) Las prórrogas del plazo para el inicio y terminación de las obras con licencia o declaración responsable en vigor.
- d) El desistimiento de la licencia urbanística o de la declaración responsable presentada.
- e) Los actos de agregación de fincas, parcelas o solares que sean conformes con la ordenación territorial o urbanística.
- f) 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 295. *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.

A la solicitud de licencia de obras para la ejecución del resto de fases deberá adjuntarse, junto al proyecto de ejecución, declaración responsable emitida por la persona redactora de este sobre su íntegra concordancia con el proyecto básico de edificación objeto de la licencia anterior. En otro caso, será necesaria la presentación del documento modificado del proyecto básico.

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) 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.
 - b) 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.

- c) Que la ocupación o utilización parcial no interfiera de forma grave en el final de las obras.
- d) 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. 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), sin perjuicio de ejercitar las potestades de disciplina urbanística que fueren procedentes. En este caso, no procederá la presentación de declaración responsable.

Artículo 296. *Actos promovidos por Administraciones Públicas.*

Para los actos urbanísticos que sean promovidos por una Administración pública o sus entidades adscritas o dependientes de esta se estará a lo dispuesto en el artículo 139 de la Ley.

SECCIÓN 3ª. PROCEDIMIENTO DE OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 297. *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 298. *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 1.
- 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 defecto, de la Diputación Provincial de conformidad con lo previsto en la normativa de régimen local y en la forma y casos que determinen las correspondientes normas provinciales, 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 o el órgano procedente en los municipios de gran población, 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 debido al 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 de este, tengan por objeto actos sujetos a licencia urbanística, de conformidad con el artículo 289. La resolución que se adopte diferenciará cada una de las licencias otorgadas, conservando cada una su propia naturaleza.

Artículo 299. 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, definiendo el número y características de los elementos susceptibles de aprovechamiento independiente cuando contenga fórmulas de propiedad horizontal.

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 293 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, en su caso, 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 una representación gráfica georreferenciada de la actuación de que se trate, expresando, en su caso, las coordenadas UTM de la superficie a ocupar por las edificaciones para licencias de obras o del perímetro de cada una de las fincas resultantes en caso de parcelación o segregación. Cuando se trate de edificaciones en régimen de propiedad horizontal la georreferenciación sólo se exigirá para la porción de suelo ocupada por la edificación en su conjunto, mientras que la ubicación y delimitación de cada elemento independiente se precisará mediante su respectiva representación gráfica.

2. A la solicitud se acompañarán, además, la documentación, 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 estas.

3. Los Ayuntamientos, en el ejercicio de sus competencias, podrán determinar cualquier otra documentación que deba acompañar a las solicitudes de licencia mediante Ordenanza Municipal, así como aprobar modelos normalizados de solicitud de licencia urbanística para facilitar a las personas interesadas la aportación de los datos y la documentación requerida. Se procurará igualmente su puesta a disposición a través de medios electrónicos.
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 300. *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.
2. Para las obras promovidas por las Administraciones Públicas o sus entidades adscritas, así como por los organismos de ellas dependientes, siempre que los proyectos se redacten en el marco de una relación funcional o laboral o contractual entre la Administración y el profesional competente, el visado podrá sustituirse por la intervención de la oficina de supervisión de proyectos u órgano equivalente, o bien por la comprobación realizada en el proceso de contratación pública, en su caso.
3. El visado otorgado por el correspondiente Colegio profesional expresará claramente cuál 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 301. *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 un plazo no inferior a diez días ni superior a veinte en atención a complejidad de las deficiencias o los documentos a aportar, 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 1 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 302. *Informes técnico y jurídico.*

1. Los servicios técnicos y jurídicos municipales o, en su defecto, los correspondientes de la Diputación Provincial de conformidad con lo previsto en la normativa de régimen local y en la forma y casos regulados por las correspondientes normas provinciales, 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 290.

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 aplicable.

El informe jurídico contendrá una enumeración de hechos, la relación de disposiciones legales aplicables y un análisis 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.
4. A la vista de los informes emitidos, la propuesta de resolución contendrá un análisis sobre la conformidad a la legalidad de la actuación que se pretende, así como sobre la adecuación del procedimiento seguido a la normativa de aplicación.
5. Los informes técnico y jurídico y la propuesta de resolución deberán concluir con un pronunciamiento claro y preciso que permita al órgano municipal competente adoptar una resolución ajustada al ordenamiento jurídico.

Artículo 303. *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 y, en su caso, georreferenciación del suelo ocupado por la actuación de que se trate, expresando, cuando proceda, el número de finca registral en caso de parcelaciones urbanísticas y actuaciones en suelo rústico. Las licencias de parcelación, segregación o división reflejarán la georreferenciación de las fincas y parcelas, iniciales y resultantes, afectadas por la alteración, pudiendo a tal efecto incorporar a la resolución municipal que otorgue la licencia urbanística una copia certificada de los planos georreferenciados aportados.
 - 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 304. *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 1 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 en caso de vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, 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.

En el caso de que el Ayuntamiento no emitiera la certificación del acto presunto en las licencias de obra nueva en construcción y en las licencias de ocupación o utilización, cuando la actuación de que se trate quede sometida a este medio de intervención, se podrá otorgar escritura pública si la persona interesada acredita ante el titular de la Notaría la presentación ante el municipio de la solicitud de la licencia correspondiente, la solicitud del certificado del acto presunto y la manifestación expresa que no ha obtenido ninguna respuesta dentro de los plazos legalmente establecidos.

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

Artículo 305. *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 306. *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 las personas interesadas, 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 las personas interesadas, 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 307. *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 esta, 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 las personas interesadas 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 llevará 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 308. *Eficacia temporal y caducidad de las declaraciones responsables.*

1. La declaración responsable autoriza para realizar los actos objeto de esta 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 imputable a la Administración.

3. Una vez transcurridos e incumplidos los plazos señalados en el presente artículo, el órgano competente 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 309. *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 310. *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 de la comunicación de inicio de obras acompañada 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.

La presentación de la documentación referida en este apartado habilitará para el inicio de las obras objeto de la licencia.

2. Si el proyecto de ejecución presentado incorporase modificaciones respecto al proyecto básico que 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.

En el supuesto anterior la declaración técnica de concordancia describirá las referidas modificaciones y justificará la no sujeción a licencia de estas.

3. Si el proyecto de ejecución redactado incorporase modificaciones respecto al proyecto básico cuya ejecución no pudiese llevarse a cabo mediante declaración responsable será necesaria la obtención de nueva licencia para la ejecución de las obras.
4. La presentación de la comunicación previa de inicio de obra 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.

La presentación de la comunicación previa de inicio de obra no supondrá conformidad de la Administración con las soluciones técnicas adoptadas en el proyecto de ejecución 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 311. *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, deberá obtenerse licencia urbanística cuyo objeto será la alteración de que se trate. Si dichas alteraciones se correspondan con actuaciones sometidas a declaración responsable, conforme a lo dispuesto en la Ley y en el presente Reglamento, quedarán sujetas a este medio de intervención administrativa, sin necesidad de solicitar y obtener 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 5ª. LAS MEDIDAS DE GARANTÍA Y PUBLICIDAD DE LA OBSERVANCIA DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

Artículo 312. *Requisitos de acceso a los servicios prestados por las empresas suministradoras y para la implantación de edificaciones prefabricadas.*

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 1 exigirán para la contratación definitiva de los servicios respectivos la licencia de ocupación o utilización, declaración responsable o comunicación, en los casos en que conforme a 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 de 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. A los efectos de lo establecido en este artículo se entiende por empresas suministradoras tanto las empresas distribuidoras u operadores de los respectivos servicios o suministros, como las comercializadoras o proveedoras de dichos servicios o suministros, cuando sean distintas de las anteriores, cualquiera que sea la denominación que pudiera otorgarles la correspondiente normativa sectorial.
4. 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 estos 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.
5. 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.

6. Las órdenes de suspensión o cese de suministros de energía eléctrica, aguas, gas o cualquier otro producto o servicio energético y de telecomunicaciones adoptadas en el seno del procedimiento de restablecimiento de la legalidad territorial o urbanística serán trasladadas a las correspondientes empresas distribuidoras u operadores de los respectivos servicios o suministros, con el objeto de que procedan a interrumpir la prestación de dichos servicios. Lo establecido en este apartado lo será sin perjuicio de las labores de colaboración que deban realizar las empresas comercializadoras o proveedoras de los servicios o suministros.
7. Las licencias de obras y de ocupación o utilización y el resto de los 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.
8. 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.
9. 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.
10. Las empresas comercializadoras o instaladoras de edificaciones prefabricadas susceptibles de albergar un uso residencial, cuya implantación esté sometida a licencia o declaración responsable, exigirán para su instalación, venta, alquiler o cesión de su uso la acreditación de la previa obtención de licencia o de la presentación en el Ayuntamiento de la declaración responsable, debiendo conservar copia durante un plazo de seis años desde la fecha del acto jurídico.

Artículo 313. *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 con referencia, en su caso, al número de viviendas y locales.
- d) Personas propietarias del solar o de los terrenos.
- e) Empresa constructora, 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. En todo caso, 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 314. *Requisitos para la formalización e inscripción de los actos de edificación.*

1. Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción y obra nueva terminada, además de cumplir los requisitos establecidos por las normas que resulten de aplicación, se estará a lo dispuesto en la legislación básica estatal.
2. 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 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 315. *Deber de conservación y rehabilitación.*

1. El deber de conservación definido en el artículo 144 de la Ley alcanza a los terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones ubicadas en cualquier clase de suelo. Para el uso de espacios libres o de dominio público necesarios previsto en dicho artículo se habrá de justificar que no existe alternativa técnicamente viable.
2. Cuando conforme a lo establecido en el artículo 144 de la Ley el contenido normal del deber de conservación sea elevado hasta el setenta y cinco por ciento del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente, se procederá a su ejecución subsidiaria por la Administración pública competente, sustituyendo ésta al titular o titulares del inmueble o inmuebles y asumiendo la facultad de edificar o de rehabilitarlos con cargo a aquéllos, o a la aplicación de cualesquiera otras fórmulas de ejecución por sustitución.
3. 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 estos, tengan tales objetivos.

Artículo 316. *Sujetos legitimados.*

Podrán participar en las actuaciones de conservación y rehabilitación los sujetos legitimados y con las facultades previstas por la legislación básica del Estado.

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

Artículo 317. *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 diversas personas propietarias o cuando la mejor eficacia para su consecución requieran una actuación conjunta, la Administración podrá delimitar de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, un ámbito para su ejecución mediante el procedimiento previsto para la delimitación de unidades de ejecución pudiendo optar por su gestión pública o privada. Cuando dichas actuaciones requieran la colaboración, coordinación y cooperación de las distintas

Administraciones públicas se estará a lo dispuesto en el Capítulo IX del Título V de este Reglamento, pudiéndose emplear en cualquier caso las previsiones del presente artículo.

2. 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. Sin perjuicio del cumplimiento de los deberes derivados de las actuaciones previstas en este artículo, las personas propietarias, las comunidades de propietarios, las entidades de conservación o la persona que asuma la responsabilidad de la ejecución podrán ser destinatarios de las ayudas públicas previstas en el artículo 144 de la Ley y otras ayudas públicas que tengan por objeto la conservación, rehabilitación, accesibilidad, eficiencia energética y, en general, la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano.

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 246, sin necesidad de sustanciar información pública, un proyecto de distribución de cargas de conservación que tenga por objeto repercutir estos costes entre las personas propietarias afectadas y determinar su afección real en proporción con la edificabilidad materializada que tenga cada finca en el conjunto del ámbito sujeto a dicha actuación.

3. 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 incluidas en el ámbito o bien a las personas propietarias que representen de más del cincuenta por ciento del aprovechamiento del ámbito de la actuación. A estos efectos podrán emplearse subsidiariamente las reglas establecidas en la legislación de propiedad horizontal sobre determinación de cuotas de participación.

También podrá llevarse a cabo por gestión indirecta en caso de incumplimiento del deber de edificación o cuando exista acuerdo con las personas propietarias del ámbito de actuación.

4. 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. La aprobación de los estatutos y constitución de la entidad se llevará a cabo conforme al procedimiento establecido en el artículo 132. A dichos efectos podrán tener la consideración de personas interesadas las comunidades y agrupaciones de propietarios, no siendo en tal caso preceptiva la notificación individualizada a las personas propietarias integradas en las mismas.

Las personas propietarias de solares, fincas o parcelas incluidas en el ámbito de conservación, o en su caso las comunidades o agrupaciones de comunidades de propietarios, quedarán incorporadas obligatoriamente a la entidad urbanística de conservación si no se hubieran adherido a la entidad en el plazo previsto en el apartado 7 del artículo 132.

5. El contenido de los Estatutos, en congruencia con su objeto, será el establecido en el apartado 4 del artículo 131.

El municipio podrá aprobar estatutos tipo, por procedimiento análogo al establecido en el apartado 6 del artículo 219, 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. A tales efectos, remitirán copia

del acuerdo y de sus estatutos a la Administración actuante para su inscripción en el Registro de entidades colaboradoras, quedando legitimadas para la ejecución de las actuaciones.

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, remitirán copia del acuerdo y de sus estatutos a la Administración actuante para su aprobación y su inscripción en el Registro de entidades colaboradoras, quedando legitimadas para la ejecución de las actuaciones.

6. 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, con contenido y por procedimiento recogidos en el artículo 318. 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, sin perjuicio del ejercicio de acciones que procedan.
7. 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.

Artículo 318. *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 315, 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 todas las personas afectadas 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 245 y 246 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 directa e inmediata de las parcelas, del inmueble o inmuebles al cumplimiento del deber de conservación y 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 319. *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 249.

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

Artículo 320. *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 315.
2. Cuando las obras necesarias alcancen a personas propietarias de diversas fincas, solares o parcelas, construcciones o edificaciones 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 2ª 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 estas deberá acordarse de la forma menos gravosa para la persona propietaria.
4. Las órdenes de ejecución deberán advertir que el incumplimiento de lo ordenado en el plazo establecido habilita a la Administración municipal para su ejecución por sustitución y su inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Artículo 321. *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 defecto de la Diputación Provincial de conformidad con lo previsto en la normativa de régimen local y en la forma y casos que determinen las normas provinciales, así como previa 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.

Cuando las obras a ejecutar tengan sencillez técnica o escasa entidad el municipio, con carácter previo a iniciar el procedimiento para dictar la orden de ejecución, podrá requerir al propietario para ejecutar las mismas en un plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual se entenderá iniciado el procedimiento para dictar la orden de ejecución.

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, en la forma que disponga la normativa registral, el comienzo del procedimiento. La transmisión de la parcela o solar no modificará la situación del titular de esta 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 estos. Cuando la complejidad de la edificación o de los actos a realizar lo requiera, se podrá ordenar motivadamente la ejecución de obras que requieran una ejecución inmediata junto a la presentación en un plazo determinado del correspondiente proyecto o proyectos suscritos por técnico competente para definir las restantes obras precisas para el cumplimiento del deber de conservación. 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 exceptúa de lo establecido en los dos apartados 1 y 2 anteriores 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 en vía administrativa de la orden de ejecución de obra de conservación, mejora y rehabilitación, o en su caso, de la aprobación del proyecto de distribución de cargas, determinará la

afección real directa e inmediata del inmueble o inmuebles al cumplimiento de la obligación del deber de conservación, 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, y se hará constar en el Registro de la Propiedad, todo ello en los términos y forma establecidos en la legislación básica estatal.

7. El plazo máximo de notificación de la resolución expresa será de seis meses desde la fecha del acuerdo de iniciación. En los procedimientos iniciados a solicitud de interesado, el plazo máximo será de seis meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente.
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 322. *Incumplimiento de las órdenes de ejecución.*

El transcurso de los plazos recogidos en la orden de ejecución, sin que se hayan realizado las obras de conservación y rehabilitación determinadas en ella, comporta para las parcelas, solares, edificios o construcciones, su situación de ejecución por sustitución en los términos recogidos en el Capítulo IV del presente Título así como su inclusión en Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

SECCIÓN 4ª. LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES.

Artículo 323. *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 estas, 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 de este 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 324. *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 las personas propietarias obligadas 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 325. *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 y competente a tales efectos.

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 estas.

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 326. *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, conforme a las conclusiones del 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 con 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. Mediante Orden de la Consejería con competencias en materia de vivienda y para tipologías edificatorias específicas se podrán aprobar modelos y anexos de información sobre el contenido de los Informes de inspección técnica.

Artículo 327. *Registro de inspección técnica de construcciones y edificaciones.*

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 estos.

SECCIÓN 5ª. SITUACIÓN LEGAL DE RUINA URBANÍSTICA

Artículo 328. *Procedimiento de declaración de situación legal de ruina urbanística.*

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los supuestos previstos en el artículo 146 de la Ley.
2. La declaración de la situación legal de ruina urbanística corresponderá al Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte interesada.

La iniciación de oficio del procedimiento de declaración de ruina se acordará por la Administración municipal, como consecuencia del correspondiente informe, emitido por los servicios técnicos.

Si el procedimiento se iniciara a instancia de parte interesada, se harán constar en la solicitud:

- a) Los datos de identificación relativos al inmueble.
 - b) La relación de los ocupantes legales del inmueble, cualquiera que fuese el título de posesión, así como titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiere. Si el que solicita la declaración de ruina es la persona propietaria del inmueble, acreditará también su titularidad
 - c) El motivo o motivos en que se basa el estado de ruina. Se acompañará de certificado, expedido por técnico competente, en el que se justifique la solicitud de la declaración de ruina, el estado físico del inmueble y se acredite asimismo si en el momento de la petición el edificio reúne, a su juicio, condiciones de seguridad y habitabilidad suficientes que permitan a sus ocupantes la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que proceda.
3. Iniciado el procedimiento, se notificará la apertura de audiencia por un plazo de quince días a las personas propietarias, a los titulares de bienes y derechos reales afectados y demás ocupantes legales. A tal efecto, se solicitará del Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de la finca o fincas correspondientes y se hará constar en él por nota marginal el inicio 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 esta 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 330.

4. El plazo máximo para resolver el procedimiento y notificar 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 apartado 3 del artículo 146 de la Ley antes de dictarse Resolución, el procedimiento quedará suspendido por el tiempo acordado para su ejecución.

Transcurrido el plazo indicado sin que se haya notificado resolución expresa, se producirá la caducidad del procedimiento iniciado de oficio, sin perjuicio de poder iniciar 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.

5. 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, salvo en los casos previstos en el apartado 3.a) del artículo 146 de la Ley.

Excepcionalmente, podrá acordarse declarar la situación legal de ruina urbanística de parte del inmueble cuando se trate de cuerpos independientes o distintos, cuando, cuando se trate de cuerpos aislados y separados que no repercutan sobre el resto de la edificación.

6. 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.
7. Los procedimientos que se refieran a bienes afectados por la inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz observarán, además, lo prevenido en la legislación en materia de patrimonio histórico.

Artículo 329. *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 establecidas en el apartado 3 del artículo 146 de la Ley.
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 286 el plazo de un año para que proceda conforme a lo previsto en el apartado 1. Por ministerio de la ley, transcurrido este plazo la edificación o construcción correspondiente quedará en situación de ejecución por sustitución prevista en el artículo 331.

Artículo 330. *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 de la 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 331. *La ejecución por sustitución.*

1. El incumplimiento de los deberes de edificación, rehabilitación, mejora o 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:
 - d) La ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento, bien mediante gestión directa o indirecta.
 - e) Su venta forzosa para la sustitución de la persona propietaria incumplidora.
 - f) 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 333, 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.

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.

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 168.

SECCIÓN 2ª. EJECUCIÓN SUBSIDIARIA

Artículo 332. *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 con carácter previo a dicha ejecución subsidiaria.
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 a pesar de las multas coercitivas impuestas el obligado no ejecute la orden de ejecución. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afecto a garantizar la ejecución subsidiaria de las correspondientes obras, sin perjuicio y con independencia de la liquidación de los gastos definidos en el apartado 3.
3. Los gastos de la ejecución subsidiaria serán 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 315 al que se sumarán los daños y los perjuicios que se hubieran soportado.

Artículo 333. *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 del sector público, 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 técnica, 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 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 334. *Adjudicación de la ejecución subsidiaria y formalización.*

Los municipios mediante ordenanza podrán establecer criterios de adjudicación de la ejecución por sustitución o aprobar modelos de pliego de condiciones. En su defecto aprobarán el correspondiente pliego en el que se observará para la adjudicación los siguientes aspectos de las ofertas:

- a) Mayor beneficio para la colectividad por la coherencia con el entorno y ámbito donde se localice.
- b) Proponga términos ventajosos para las personas propietarias afectadas, estableciendo incentivos, garantías o posibilidades de colaboración con los mismos.
- c) Contenga las obras más convenientes, por sus calidades o mejor eficiencia energética, asumiendo los costes de dichas obras o mejoras.
- d) Plazos de desarrollo más breves y compromisos más rigurosos.

SECCIÓN 3ª. LA EJECUCIÓN POR SUSTITUCIÓN MEDIANTE VENTA FORZOSA

Artículo 335. *Ejecución por sustitución mediante venta forzosa.*

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 interesada, 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 336. *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 cinco por ciento del precio de ejecución material.
 - e) La convocatoria podrá prever que el precio de adjudicación se pague en especie, en cualquier forma, y en particular, con inmuebles o fincas de la edificación resultante constituidas en régimen de propiedad horizontal o conjunto inmobiliario, siendo en tal caso obligado aportar el correspondiente proyecto técnico por los licitadores para el supuesto de que no sea aportado por el Ayuntamiento actuante.
2. La diferencia entre el precio fijado en la convocatoria y el efectivamente resultante de la adjudicación corresponderá a la Administración actuante, que deberá destinarlo 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 aceptase 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. 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 corresponderá al Ayuntamiento.

Artículo 337. *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 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 338. *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 y en este Reglamento.
 - 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 y en este Reglamento.
 - d) La sanción de las infracciones territoriales y urbanísticas, en los términos previstos en la Ley y en este Reglamento.
 - e) El ejercicio de acciones administrativas y judiciales frente a actos o acuerdos administrativos contrarios al ordenamiento jurídico.
2. Todas las potestades administrativas anteriores, cuando concurren los presupuestos legales y reglamentarios establecidos para ello, son de ejercicio inexcusable.
3. La Administración de la Junta de Andalucía, las Entidades Locales, 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.

SECCIÓN 2ª. Principios y reglas de la disciplina territorial y urbanística

Artículo 339. *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 340. *Carácter real de las medidas de restablecimiento 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 para poder cumplir las medidas de reposición acordadas.

Artículo 341. *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 resolución que comporte que construcciones o edificaciones e instalaciones determinadas queden en la situación legal de fuera de ordenación.
 - b) La constitución de parcelas, solares, construcciones o edificaciones en situación de venta forzosa para su ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación.
 - c) Las resoluciones dictadas como consecuencia del incumplimiento de deberes legales y obligaciones inherentes a los sistemas de actuación.
 - d) La orden de cese o de demolición de los usos y obras justificadas de carácter provisional.
 - e) 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.
 - f) La suspensión de la eficacia de licencias u órdenes de ejecución y la paralización de las obras que estén ejecutándose a su amparo.
 - g) La iniciación del procedimiento de revisión de licencias y órdenes de ejecución.
 - h) Las sentencias que hayan declarado la nulidad, así como la anulación administrativa de licencias u órdenes de ejecución.
 - i) El acuerdo de reposición de la realidad física alterada a su estado originario, incluida la demolición y reconstrucción.
 - j) 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.
 - k) 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.
 - l) 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.
 - m) Las licencias relativas a usos y obras provisionales.
 - n) La declaración de situación legal de ruina urbanística.
 - ñ) 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 1 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 en suelo rústico con licencia cuando éstas pudieran ser contrarias a la ordenación territorial o urbanística o inducir a la formación de nuevos asentamientos atendidas las circunstancias concurrentes relativas a la

descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes de la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas.

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. 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 II

La potestad inspectora

SECCIÓN 1ª. LA INSPECCIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

Artículo 342. *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 las leyes.
3. De conformidad con lo previsto en la legislación de régimen local, corresponde a las Diputaciones Provinciales prestar, 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, en la forma y casos que determinen las correspondientes normas provinciales.
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, con respeto a la normativa sobre tratamiento de datos personales y a los efectos previstos en la Ley 17/2009, de 23 de noviembre,

sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, 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. También se comunicará la extinción anticipada de las sanciones accesorias que incumban a sus colegiados en virtud de lo dispuesto en el artículo 382.3

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 343. *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 y las normas provinciales que la desarrollen.
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 344. *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 tiene 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 órgano 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 345. *Funciones de la inspección.*

La inspección tiene como funciones prioritarias, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 148.4 de la Ley:

- 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 o actividad inspeccionada.
- c) Denunciar las anomalías que observe en la aplicación o desarrollo de los instrumentos territoriales y urbanísticos, de conformidad con la planificación y programación de las actuaciones inspectoras.
- d) Informar a las Administraciones Públicas y autoridades competentes sobre la adecuación a la legalidad de las actuaciones y adoptar las medidas provisionales y definitivas que juzgue convenientes para el cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística.
- e) Colaborar, en el marco de sus respectivas competencias, con las Administraciones Públicas competentes, los Órganos Judiciales y con el Ministerio Fiscal, así como hacer cumplir efectivamente las medidas 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 encomendadas, y aquellas asignadas reglamentariamente.

SECCIÓN 2ª. LA ACTUACIÓN INSPECTORA

Artículo 346. *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 149.1 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 ejercerá sus funciones provisto de un documento oficial que acredite su condición.

Artículo 347. *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 346.

Artículo 348. *Actas 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 349. *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 estas 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, en su caso.
 - 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, si la constatación de los hechos lo permite, del precepto infringido, y de las sanciones y restantes consecuencias jurídicas que pudieran imponerse, así como 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 350. *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 necesarias y al ejercicio de acciones que resulten procedentes, con arreglo a los criterios de planificación y programación de la actividad inspectora.

SECCIÓN 3ª. ACTUACIONES PREVIAS A LOS PROCEDIMIENTOS DE DISCIPLINA TERRITORIAL O URBANÍSTICA

Artículo 351. *Información y actuaciones previas.*

1. Con anterioridad a la iniciación de un procedimiento de restablecimiento 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.
4. 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. 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, 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 no hayan sido presentadas con objeto de obstaculizar la actuación inspectora planificada o en curso o con abuso del derecho.

CAPÍTULO III

Restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 352. *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. Este procedimiento 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 de la legalidad, el órgano competente 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.
4. 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. En tal caso, 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.

De las medidas de restablecimiento y reposición de la legalidad que se adopten se dará traslado al órgano judicial competente.

Artículo 353. *Reglas generales del procedimiento de restablecimiento de la legalidad territorial o urbanística.*

1. El acuerdo de inicio del procedimiento de restablecimiento 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.
2. Se garantizará a las personas interesadas en este procedimiento, el derecho a efectuar alegaciones, a proponer medios de prueba y el preceptivo trámite de audiencia previo a la propuesta de resolución.
3. Quienes se personen en el procedimiento tienen el deber de identificar, ante la Administración pública actuante, a otras personas interesadas que no hayan comparecido.
4. Las actuaciones se seguirán contra la persona que aparezca como propietaria del inmueble afectado en el momento del inicio del procedimiento. 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, y en su caso, a quien desarrolle actos y usos de los que se desprenda la transmisión de la propiedad del inmueble mediante el ejercicio de facultades dominicales sobre el mismo, aunque no haya tenido acceso a los referidos registros.

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.

5. Cuando concurren varios titulares en un mismo inmueble, éstos podrán designar un representante a los efectos de efectuar con él las actuaciones derivadas del procedimiento, 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.
6. El acuerdo de iniciación se comunicará al instructor del procedimiento con traslado de cuantas actuaciones existan al respecto. La instrucción de estos procedimientos corresponderá a funcionarios que ocupen puestos de trabajo en las unidades administrativas dedicadas al ejercicio de las funciones de inspección.

Artículo 354. *Plazo para restablecer la legalidad territorial y urbanística.*

1. Las medidas, provisionales o definitivas, de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística sólo podrán adoptarse válidamente mientras los actos estén en curso de ejecución, realización o desarrollo y dentro de los seis años siguientes a su completa terminación. En el caso de 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 inmuebles individualmente inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía en el que se determine la especial protección de estos.
 - 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 limitación temporal para el ejercicio de esa potestad.
6. Los actos y usos sujetos a declaración responsable o comunicación previa conforme a lo previsto en la Ley y el presente Reglamento quedan sometidos a los plazos y cómputos dispuestos en este artículo.

Artículo 355. *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 356. *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 2ª. RESTABLECIMIENTO DE LA LEGALIDAD ANTE ACTUACIONES SIN TÍTULO PRECEPTIVO O CONTRAVINIENDO SUS CONDICIONES

Artículo 357. *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 358. *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 esta, 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, 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.

Artículo 359. *Ejecución forzosa de las medidas provisionales.*

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 acordado anteriormente, podrán adoptarse las demás medidas previstas en el artículo 358.2.
2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1, el incumplimiento de cualesquiera medidas provisionales acordadas 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 las personas interesadas 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 360. *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.
2. Iniciado el expediente y emitidos los informes técnico y jurídico, con carácter previo a la propuesta de resolución, la persona interesada dispondrá de un plazo de audiencia no inferior a diez días ni superior a quince para formular las alegaciones que estime oportunas en los términos señalados en las normas reguladoras del procedimiento administrativo común. Dicho trámite podrá evacuarse conjuntamente con el acuerdo de iniciación si los informes se hubieran emitido con anterioridad al mismo.
3. 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 que instara la legalización suspenderá el plazo legal para resolver el procedimiento de restablecimiento por el tiempo que medie entre su notificación y el del plazo concedido.

Dicha suspensión se prolongará 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.

El requerimiento de legalización podrá incluir las medidas provisionales precisas para garantizar la protección de la legalidad territorial o urbanística, sin perjuicio de las medidas que, en su caso, ya se hubieran adoptado.

4. 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.

5. En caso de imposibilidad de legalización de las actuaciones, la resolución que se adopte dispondrá las medidas pertinentes para restablecer y adecuar la realidad física alterada a la ordenación territorial y urbanística conforme a lo dispuesto en el artículo 363, y podrá incluir las medidas precisas para garantizar su ejecución, 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.
6. La resolución finalizadora del procedimiento que adopte medidas de reposición o adecuación a 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.

7. Si no procede la legalización por resultar las obras incompatibles con la ordenación vigente, pero se comprueba que ha transcurrido el plazo establecido en el artículo 153 de la Ley, 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 361. *Plazo del 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 de la legalidad territorial y urbanística 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 podrá incoarse uno nuevo 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 caducidad no regirá respecto a aquellos otros procedimientos de restablecimiento incoados por una Administración distinta a la causante de aquélla.

Artículo 362. *Procedimiento de legalización de actuaciones.*

1. La solicitud, tramitación y resolución del procedimiento de legalización de actuaciones realizadas sin la licencia o el título habilitante necesario, o contraviniendo sus condiciones, se regirán por las reglas establecidas en este Reglamento para obtener licencias, con las particularidades establecidas en el presente artículo.
2. El inicio del procedimiento o, en su caso, la notificación del requerimiento 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 3 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 de la legalidad mediante resolución de archivo. 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 continuará con el procedimiento de restablecimiento de la legalidad y se procederá a adoptar las medidas necesarias para adecuar y reponer la realidad física alterada en la forma prevista en el artículo 363.

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 pueda reportar a las personas infractoras de la legalidad territorial o urbanística la posibilidad de beneficiarse de la reducción de la sanción prevista en el artículo 172.2, in fine, de la Ley. La indemnización se realizará de conformidad con la legislación vigente en materia de valoraciones.

Artículo 363. *Medidas de restablecimiento de la realidad física alterada.*

1. La resolución finalizadora del procedimiento de restablecimiento de la legalidad que ordene la 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) Desmontaje y retirada de carteles y vallas.
- e) Reposición de la configuración de los terrenos a su estado anterior a los movimientos de tierras, con restauración de la cubierta vegetal.
- f) Restauración de la cubierta vegetal preexistente a las talas e incendios de masas arbóreas 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 con el que se procurará la coordinación de la acción administrativa, 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 con el que se procurará la coordinación de la acción administrativa, 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.

2. 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 1 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 establecido en el artículo 153 de la Ley. 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.

3. 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 364. *Ejecución forzosa de las medidas de restablecimiento de la realidad a la ordenación territorial y urbanística.*

1. El incumplimiento de la resolución que adopte medidas de restablecimiento de la realidad física alterada 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.
2. En el caso de ejecución subsidiaria, los obligados a cumplir la resolución deberán, previo requerimiento de la Administración pública actuante, proceder al desalojo de la construcción o edificación objeto de esta en el día indicado por el órgano actuante. Dicho deber incluye el de retirar cuantos bienes muebles y

animales se hallen en el inmueble objeto de la medida de reposición, teniendo, de lo contrario, los mismos el carácter de bienes abandonados a los efectos de proceder a la ejecución de la resolución sin mayores dilaciones.

3. De la resolución 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 deberá instar la constancia de dicha resolución en el Registro de la Propiedad y estará facultada para instarla en el Catastro Inmobiliario en la forma y a los efectos previstos en la legislación correspondiente.

4. 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 365. *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, previa audiencia a las personas interesadas conforme a la legislación básica estatal, 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 366. *Cumplimiento por equivalencia.*

1. La resolución que ponga fin al procedimiento 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 el artículo 172.2, in fine, de la Ley.
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, dicho cambio no implicará la legalización automática de las actuaciones ilegales realizadas bajo la ordenación anterior. Únicamente se entenderá producida la legalización, a través del correspondiente medio de intervención administrativa, cuando la indemnización procedente haya sido abonada y 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 su 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 367. *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 constituye causa de imposibilidad material el supuesto en el que la demolición total de la edificación resulte proporcional por la mayor entidad de lo ilegalmente construido en comparación a las obras que se ajustan a la ordenación vigente.
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 definitiva de una innovación de la ordenación cuyas determinaciones supongan la compatibilidad de la actuación objeto de aquélla.

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

Artículo 368. *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. 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 369. *Actuaciones de control sobre declaraciones responsables y comunicaciones previas.*

1. La presentación de una declaración responsable o comunicación previa determinará la obligación por parte del Ayuntamiento de realizar las actividades de control pertinentes sobre el objeto de las mismas, y, a tales efectos, los servicios técnicos y jurídicos municipales, o en su defecto, los correspondientes de la Diputación Provincial, deberán emitir los correspondientes informes técnico y jurídico, pronunciándose sobre la conformidad de las actuaciones a la normativa territorial y urbanística en los términos señalados en el artículo 290.
2. Cuando una declaración responsable o comunicación previa presente datos o documentación incompletos o tuviesen cualquier otra deficiencia de carácter no esencial y cuya corrección se estime necesaria, se requerirá a la persona interesada su subsanación en plazo de diez días, sin perjuicio de continuar con las actuaciones de control sobre el objeto de esta.
3. Cuando la declaración responsable o comunicación previa presente inexactitudes, falsedades u omisiones esenciales, el Ayuntamiento ordenará su presentación correcta en el plazo de diez días, determinará la imposibilidad de iniciar o continuar con la actuación y, en su caso, ordenará las medidas que estime oportunas para la protección de los intereses públicos.

Se entenderá por inexactitudes, falsedades u omisiones esenciales aquellas relativas a manifestaciones obligatorias que impidan o pretendan eludir el control de la Administración, contengan falta de correspondencia con la realidad o ausencia de datos o documentos 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.

La presentación correcta y la efectiva subsanación de las declaraciones o comunicaciones, acompañada de la documentación preceptiva conforme a la legislación vigente, facultará para realizar la actuación pretendida.

4. En el caso de que la actuación incompatible con la ordenación aún no se hubiese iniciado ni tampoco se hubiese ejecutado acto alguno, no será necesario tramitar el procedimiento de restablecimiento de la legalidad al que se refiere el artículo 370, 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 concurren 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 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 para el cese de la ocupación o utilización declarada. Si no adopta dichas medidas en el plazo de seis meses desde la fecha en que la declaración haya tenido entrada en el registro electrónico de la Administración competente, 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. La inactividad de la Administración no implicará la subsanación de los defectos o irregularidades que presente la actuación objeto de declaración.

Artículo 370. *Procedimiento de restablecimiento de la legalidad ante actuaciones en curso de ejecución o terminadas sometidas a declaración responsable o comunicación previa.*

1. Cuando se haya presentado una declaración responsable o comunicación previa y la Administración competente entienda que la actuación es contraria a la ordenación territorial o urbanística, y siempre que se trate de actos y usos en curso o terminados, incoará el procedimiento de restablecimiento de la legalidad, que se tramitará y resolverá conforme a las reglas particulares establecidas en los siguientes apartados.
2. El procedimiento se incoará de oficio previos informes técnico y jurídico. A estos efectos, se podrán incorporar al procedimiento los informes que, en su caso, ya se hubieran emitido sobre la adecuación a la legalidad territorial o urbanística de la actuación como consecuencia de la actividad de control realizada por la Administración sobre la declaración responsable o comunicación previa.
3. En el acuerdo de inicio se ordenará como medida provisional la prohibición de continuar la actuación o su inmediata paralización, así como, en su caso, cualesquiera otras medidas provisionales para asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recaer conforme a lo señalado en el presente Reglamento. 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 inicio del procedimiento, que deberá efectuarse dentro de los quince días siguientes a su adopción.

La resolución por la que se ordenan las medidas provisionales antes referidas tendrá carácter inmediatamente ejecutivo, y no será preceptivo para la adopción de estas 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.

En caso de incumplimiento de las medidas, provisionales o definitivas, de restablecimiento 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.

Regirá para la notificación y ejecución de las medidas provisionales adoptadas lo señalado en el artículo 358.

4. El acuerdo de inicio del procedimiento 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.
5. El interesado dispondrá de un plazo de audiencia de diez días para formular las alegaciones que estime oportunas.
6. La resolución que ponga fin al procedimiento, que será motivada, determinará en su caso la imposibilidad de continuar la actuación o el cese de la ocupación o utilización y, ordenará las medidas que resulten necesarias para reponer la realidad física alterada y conseguir el restablecimiento del orden jurídico perturbado conforme a lo dispuesto en el presente Reglamento.

En cualquier momento se dispondrá el archivo del procedimiento en el supuesto de que se presentase una declaración responsable o comunicación previa adecuada a la legalidad territorial o urbanísticas para la actuación, sin perjuicio del control posterior que sobre la misma proceda.

7. La resolución finalizadora se entiende sin perjuicio de la incoación, instrucción y resolución del correspondiente procedimiento sancionador y de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiere lugar.
8. El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa del procedimiento previsto en este artículo será de seis meses a contar desde la fecha del acuerdo de inicio.
9. En el caso de que la actuación declarada o comunicada, o la efectivamente ejecutada a su amparo, 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 4ª. COMPETENCIA

Artículo 371. *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 régimen 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 corresponderán 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, en los términos establecidos en la legislación sobre régimen local y las normas provinciales que la desarrollen, 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 372. *Competencias de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de restablecimiento 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 administrativo habilitante legalmente exigible o contravengan sus condiciones, o con título administrativo declarado ilegal, 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.
2. Si las actuaciones a que se hace referencia en el apartado 1 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. Si la actuación incide en sus competencias, la Administración receptora de la comunicación interadministrativa podrá acordar simultáneamente el inicio y la suspensión del procedimiento de restablecimiento de la legalidad. 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 las personas interesadas.
 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 las personas interesadas.
 5. La Comunidad Autónoma podrá impugnar 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 a la impugnación, la Comunidad 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, conforme a lo previsto en la legislación estatal.

Si el ejercicio de estas acciones se dirige contra un acto o disposición municipal que legaliza actuaciones contrarias al ordenamiento jurídico que están siendo objeto de un procedimiento de restablecimiento de la legalidad por parte de la Comunidad Autónoma, quedará suspendido el procedimiento de restablecimiento desde que se realice el requerimiento hasta que se atiende o, en su caso, se resuelva el recurso interpuesto ante la jurisdicción contencioso-administrativa, todo ello sin perjuicio de la potestad jurisdiccional de hacer ejecutar lo juzgado.
 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 373. *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 habilitante o contraviniendo sus términos, 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 restablecimiento 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 restablecimiento 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. Producida la sustitución en el ejercicio de acciones ejecutivas municipales, la comunicación que, en su caso, se efectúe al obligado a cumplir las medidas de restablecimiento interrumpirá el plazo de prescripción para ejecutar la resolución que las haya ordenado.
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.

CAPÍTULO IV

Régimen Sancionador

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 374. *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 392.

Artículo 375. *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 376. *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 377. *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 2ª. LAS INFRACCIONES TERRITORIALES Y URBANÍSTICAS

Artículo 378. *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 369.
- 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 de este.
- 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 379. *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.

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:

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

Artículo 380. 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, el límite máximo alcanzará hasta el setenta y cinco por ciento de los valores referidos siempre que la cifra resultante sea superior a aquella extensión.

- 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 extensión máxima alcanzará hasta el ciento cincuenta por ciento de dichos valores.

Artículo 381. *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 380, el valor del exceso o la parte que no se ajuste a la ordenación.
2. La base para el cálculo de las sanciones y de las multas coercitivas que consistan 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, según el estado de los terrenos parcelados, 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 de los terrenos según su estado anterior al proceso parcelatorio 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 382. *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 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, conforme a la normativa en materia de subvenciones, la pérdida o el reintegro de las subvenciones ya recibidas 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 1 podrán ser impuestas por un máximo de dos años en las infracciones graves, y de cuatro años en las muy graves.
3. Las 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 383. *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 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 Registro de Licitadores de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a los efectos de lo dispuesto en la legislación sobre contratos del sector público, así como a las Consejerías competentes 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 384. *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. En la graduación de las sanciones se observarán las siguientes reglas:
 - a) Si concurre sólo una circunstancia atenuante, la sanción se impondrá dentro de su mitad inferior. Cuando sean varias, podrá imponerse en la cuantía mínima de dicha mitad en función de la ponderación de la incidencia de dichas circunstancias en la valoración global de la infracción. La sanción se impondrá en su grado mínimo cuando una de las concurrentes fuese la reparación voluntaria y espontánea del daño.
 - b) Si no concurren circunstancias atenuantes ni agravantes, se impondrá la sanción en su grado medio.
 - 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 dentro de su mitad superior. Cuando sean varias o una muy cualificada, podrá alcanzar la cuantía máxima de dicha mitad.
3. Dentro de la correspondiente extensión legal, la sanción se fijará 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.
4. 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 385. *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, cuando la actuación tenga designada dirección de obra.
- 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 386. *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 387. *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 388. *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 1, 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 las personas interesadas.
 - 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 389. *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 de los terrenos según su estado anterior al proceso parcelatorio y el de venta de las correspondientes parcelas, o en su caso, el valor de mercado, según el estado de los terrenos parcelados, que se fije de conformidad con la normativa de valoración inmobiliaria.
 - b) Las ganancias se calcularán sobre la base del valor de uso o alquiler del inmueble a precios de mercado, fijado de conformidad con la normativa de valoración inmobiliaria o, en su caso, del beneficio obtenido por su explotación económica, a computar desde la conclusión de las obras y su utilización efectiva hasta el momento del cumplimiento de las medidas de restablecimiento acordadas.
 - c) El coste de las medidas de restablecimiento 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 y restantes medidas 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 390. *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. En caso de infracciones continuadas 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 5 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 4ª. LAS PERSONAS RESPONSABLES

Artículo 391. *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 titular de la Secretaría o el órgano procedente en los municipios de gran población según lo previsto en la normativa de régimen local que en su informe no haya advertido de la omisión de alguno de los preceptivos informes técnico y jurídico, así como los funcionarios facultativos que hayan informado favorablemente las licencias o aprobaciones, cuando concurren dolo, culpa o negligencia graves.

b) Los sujetos enumerados en el apartado 1 de este artículo que realicen materialmente la conducta tipificada con dolo, culpa o negligencia grave.

A efectos de la exigencia de la responsabilidad a los titulares y miembros de órganos administrativos y empleados públicos, la determinación del tipo de infracción y de la cuantía de la sanción será la que para cada caso se prevea en este título.

5. Las 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 de la legalidad y de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros a que haya lugar.

De la obligación de pago de las multas que recaiga sobre personas jurídicas o a entes sin personalidad, en caso de impago, son responsables solidarios los gestores o administradores, de hecho o de derecho.

El procedimiento para exigir la responsabilidad solidaria, según los casos, será el siguiente:

a) Cuando la responsabilidad haya sido declarada y notificada a los responsables solidarios en cualquier momento anterior al vencimiento del período voluntario de ingreso de la multa, bastará con requerirle el pago una vez transcurrido dicho período.

b) En los demás casos, una vez transcurrido el período voluntario de ingreso de la multa, el órgano competente dictará acto de declaración de responsabilidad que se notificará a los responsables.

6. Las personas a que se refiere el artículo 31 quinquies del Código Penal sólo serán sancionadas con multa y únicamente cuando cometan la acción típica con ocasión de sus actividades empresariales en concurrencia en el mercado sin naturaleza de servicio público.

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 392. *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.

Responderán de forma solidaria 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 393. *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 5ª. LA PRESCRIPCIÓN DE INFRACCIONES Y DE SANCIONES

Artículo 394. *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 conforme a los plazos y cómputos establecidos en el artículo 153 de la Ley y en el presente Reglamento.
2. El plazo de prescripción de las infracciones territoriales y urbanísticas comenzará a computarse desde el día en que la infracción se hubiera cometido. Cuando la infracción no presente signos externos el día inicial se retrasará a aquél en que aparezcan tales signos, y nunca antes de la realización del último acto infractor.

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 continuadas, 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 395. *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 396. *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 6ª. EL PROCEDIMIENTO Y LA COMPETENCIA

Artículo 397. *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 398. *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 399. *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 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 400. *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 inculcados 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 401. *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 concurrencia de procedimientos sancionadores incoados por diferentes Administraciones en al ámbito de sus competencias, por hechos conexos entre sí, las sanciones impuestas por una Administración no impedirán la imposición de sanciones por otra Administración.

Cuando cualquiera de los procedimientos sea resuelto con imposición de las correspondientes sanciones se comunicará a la otra Administración a los efectos de que minore la sanción conforme a las reglas de los concursos de infracciones.
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, en los términos dispuestos en su normativa específica.
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, en los términos establecidos en la legislación sobre régimen local y las normas provinciales que la desarrollen, 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 402. *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 403. *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 restablecimiento 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 restablecimiento 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. 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 hiciera 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.
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 procederá 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 restablecimiento 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 404. *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 365.
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 material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, siempre que la indemnización por

equivalencia que, en su caso, 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 este 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 405.

Artículo 405. *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 407.
- 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 dichos riesgos.

Artículo 406. *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 405 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 riesgos 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 407.
- g) En el caso de que la edificación se encuentre en una parcelación urbanística la descripción de la parcela, a los efectos del artículo 174.2 de la Ley, podrá realizarse mediante certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial o certificación catastral descriptiva y gráfica.

A los efectos del artículo 409.1.f se identificarán los procedimientos penales, así como los procedimientos sancionadores o de protección de la legalidad de naturaleza sectorial, que pudieran afectar a la edificación. En el caso de que no exista conocimiento de estos, se adjuntará a la documentación señalada en los apartados anteriores declaración responsable del titular de la edificación por la que se manifieste esta circunstancia.

Artículo 407. *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. Las edificaciones destinadas a uso residencial, además, deberán 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 408. *Inicio e instrucción del procedimiento.*

1. El procedimiento podrá iniciarse de oficio o a instancia de las personas interesadas acompañando a la solicitud la documentación técnica establecida en el artículo 406.
2. Durante la instrucción del procedimiento el Ayuntamiento solicitará informe a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados 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 restablecimiento 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.
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 6.
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 407, estableciendo un plazo para presentar el proyecto técnico, cuando éste resulte preceptivo, y para la finalización de las obras. Durante dicho plazo el procedimiento quedará suspendido.

La ejecución de las obras deberá acreditarse por las personas interesadas, 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 evitar los riesgos 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 409. *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 esta afectada por la resolución.
 - b) El reconocimiento de que ha 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) El reconocimiento de que la edificación no se encuentra en suelos afectados por procesos naturales o actividades antrópicas que generen riesgos y, en su caso, acreditación de que se han adoptado las medidas para evitar los mismos conforme a lo previsto en el artículo 408.5.
 - e) Los servicios básicos y de telecomunicaciones que puedan prestarse por las compañías suministradoras y las condiciones del suministro, de acuerdo con lo recogido en el artículo 410.5.

- f) 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.
 - g) Referencia expresa al régimen aplicable conforme a lo dispuesto en el artículo 410.
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 de este.

Artículo 410. *Efectos de la declaración de asimilado a fuera de ordenación.*

1. La declaración de asimilado a fuera de ordenación de una edificación irregular es un acto reglado que 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. El acto administrativo deberá dictarse 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 se aplicará 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 realizarse 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. Estas obras están sujetas a licencia, salvo que constituyan actuaciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto conforme a la legislación vigente, en cuyo caso estarán sometidas a declaración responsable.

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 a las redes de telecomunicaciones, 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.

CAPÍTULO II .

Adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares.

Artículo 411. *Plan Especial de adecuación ambiental y territorial.*

1. El Plan Especial de adecuación ambiental y territorial tiene 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, así como de telecomunicaciones.
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 apartado 1.
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.
4. 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.
5. 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.
6. La tramitación del Plan Especial podrá iniciarse de oficio o a instancias de las personas propietarias que representen más del cincuenta por ciento de las edificaciones irregulares incluidas en el ámbito acompañando a su solicitud un borrador.

Artículo 412. *Contenido del Plan Especial.*

El contenido documental del Plan Especial será el establecido en el artículo 90.3, adecuando el mismo a la finalidad del instrumento de ordenación urbanística e incorporando lo siguiente:

- a) Identificación, caracterización y justificación del ámbito delimitado que incluirá los terrenos estrictamente necesarios para implantar las infraestructuras comunes de servicios básicos y de telecomunicaciones y para adoptar las medidas de mejora de la calidad ambiental y de integración territorial y paisajística del ámbito.
- b) Clase y categoría del suelo, así como el régimen de usos permitidos conforme a las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes 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 las actuaciones 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 sectorial aplicable.

Artículo 413. *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 garanticen las condiciones de salubridad de la población y que reduzcan el impacto ambiental. 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:
 - 1º. Afecten a las condiciones de estabilidad o erosión de los terrenos o puedan provocar peligro de incendio.
 - 2º. Provoquen la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
 - 3º. Alteren la contemplación del paisaje y de los elementos singulares del patrimonio histórico.
 - c) Actuaciones que eviten los riesgos que puedan sufrir las edificaciones y las personas, entre ellas:
 - 1º. 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.

2º. En el caso de que la agrupación de edificaciones irregulares se encuentre ubicada en suelos con riesgo cierto de inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, se adoptarán las medidas que eviten la vulnerabilidad y garanticen la autoprotección.

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 410.4 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 medidas y obras contempladas y, en su caso, fases o zonas que a tal efecto se establezcan. El Plan Especial podrá prever y establecer la independencia funcional de cada una de las infraestructuras para su puesta en servicio.

Artículo 414. *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 la ejecución de las obras y el acceso a los servicios contemplados en el artículo 410.5, así como la ejecución de elementos auxiliares que no afecten negativamente a la adecuación ambiental y territorial de la agrupación.

Sin perjuicio de lo previsto en el párrafo anterior, el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación podrá realizarse para el conjunto de las edificaciones que se incluyen en el ámbito del Plan Especial que cumplan con los requisitos del artículo 405. A estos efectos, el Plan Especial podrá incluir un Anexo con la documentación técnica del artículo 406.
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 415. *La ejecución del Plan Especial.*

1. La ejecución y conservación de las obras contempladas en el Plan Especial corresponde a los propietarios de las edificaciones irregulares en proporción a la superficie construida que las mismas tengan materializada. La gestión de las actuaciones puede ser:

- a) Pública, mediante el pago de cuotas o, en su caso, mediante la imposición de contribuciones especiales, conforme a lo dispuesto en los artículos 109 y siguientes de la Ley.
 - b) Privada, cuando la iniciativa esté representada por más del cincuenta por ciento de los propietarios del ámbito, mediante la constitución de una entidad de adecuación ambiental y territorial, conforme al procedimiento previsto en el artículo 132. Las personas propietarias de fincas incluidas en el ámbito quedarán incorporadas obligatoriamente a la entidad urbanística si no se hubieran adherido en el plazo previsto en el apartado 7 del artículo 132.
2. Para la ejecución de las actuaciones contempladas en el Plan Especial se requerirá un proyecto de distribución de cargas, conforme a lo establecido en el artículo 167, que se tramitará y aprobará conforme al procedimiento establecido en el artículo 246. Cuando se lleve a cabo mediante gestión privada, la aprobación del proyecto de distribución de cargas requerirá la mayoría de las cuotas representadas en el seno de la entidad de adecuación ambiental y territorial.
- Así mismo, se elaborará para su aprobación o autorización por el municipio, un proyecto de obras de adecuación ambiental y territorial. 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 para cumplir con la finalidad de estas.
3. La entidad de adecuación ambiental y territorial podrá recabar el auxilio del municipio para recaudar las cuotas de urbanización por la vía de apremio. Así mismo, podrá actuar fiduciariamente y con pleno poder dispositivo sobre las fincas que, incluidas en el ámbito del Plan Especial, pertenezcan a sus miembros para la ejecución de las obras previstas. Los acuerdos de la entidad podrán ser recurridos, en todo caso, ante el Ayuntamiento, cuya resolución agotará la vía administrativa.
4. Una vez ejecutadas las medidas de adecuación ambiental y territorial, las personas propietarias de fincas incluidas en el ámbito deberán constituirse en entidad de conservación mediante modalidad análoga a la entidad urbanística de conservación de la urbanización.
5. Para lo no previsto en el presente artículo se podrá aplicar por analogía la normativa sobre la ejecución asistemática prevista en el Capítulo VII del Título V de este Reglamento.

CAPÍTULO III.

Incorporación de edificaciones irregulares a la ordenación urbanística.

Artículo 416. *Régimen general de incorporación a la ordenación urbanística de edificaciones irregulares.*

1. Los Ayuntamientos, con ocasión de la redacción de los instrumentos de ordenación urbanística, o mediante sus modificaciones o revisiones, podrán incorporar a la ordenación las edificaciones irregulares que sean compatibles con su modelo territorial y urbanístico.
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.

A estos efectos, las edificaciones irregulares, atendiendo a su situación inicial y a las determinaciones de ordenación que se prevean, se incluirán 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.

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 si se satisface la indemnización procedente y se cumplen los deberes y cargas establecidos en el instrumento de ordenación urbanística.

Artículo 417. *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 aspectos, 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 o por la capacidad de generar actividades urbanas y, en consecuencia, demandar 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 dichos riesgos.
5. Los instrumentos de ordenación urbanística podrán eximir a estos ámbitos, total o parcialmente, de la reserva de terrenos para dotaciones y vivienda protegida, cuando no sea posible técnicamente su cumplimiento y se justifique en el propio instrumento que las dotaciones resultantes son suficientes para atender la demanda que genera su incorporación.

Artículo 418. *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 419. *Régimen general del hábitat troglodítico.*

1. En este título se regula el régimen urbanístico 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 lo no dispuesto en este título serán de aplicación las disposiciones generales de la Ley y el Reglamento, así como lo dispuesto en las ordenanzas municipales que se dicten en su desarrollo.

Artículo 420. *Definiciones.*

A los efectos de este Reglamento se entiende por:

- a) Hábitat troglodítico: Forma de asentamiento tradicional en la que predomina la ocupación del subsuelo de un determinado ámbito geográfico mediante cuevas. Forman parte del hábitat los cerros o cabezos, las cuevas y los espacios libres asociados a las mismas (placetas, patios, corrales), así como los elementos de comunicación (vías, calles, caminos y veredas) y de evacuación de aguas pluviales por escorrentía.
- b) Cerro: Elemento de relieve, formado por una o varias unidades de carácter geológico y geomorfológico que da soporte a un hábitat troglodítico.
- c) Cueva: Unidad constructiva desarrollada en el subsuelo excavada artificialmente en el terreno u obtenida adaptando una cueva natural para su uso.
- d) Barrio de Cuevas: Zona de suelo urbano ocupada por un hábitat troglodítico.

Artículo 421. *Municipio troglodítico de Andalucía.*

Tendrá la consideración de municipio troglodítico aquel que reúna 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 422. *Normas de aplicación directa en los ámbitos de hábitat troglodítico.*

Las normas establecidas en este artículo serán de aplicación sin perjuicio de las dispuestas en el 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.

1. En los ámbitos de hábitat troglodítico podrá autorizarse la excavación de nuevas cuevas cuando el instrumento de ordenación urbanística correspondiente lo permita y siempre que queden garantizadas las condiciones básicas de la edificación aplicables.
2. Los cambios de uso y las obras de ampliación de las cuevas existentes se realizarán en las condiciones que establezcan los instrumentos de ordenación urbanística. En ausencia de éstos, en los barrios de cuevas podrán autorizarse las obras de ampliación que tengan por objeto mejorar las condiciones de seguridad y salubridad de las cuevas existentes, siempre que no supongan un incremento de la superficie excavada de la cueva superior al cincuenta por ciento y se realicen conforme a las condiciones constructivas, tipológicas y estéticas que garanticen una adecuada integración en el entorno.
3. En las cuevas existentes podrán realizarse obras de rehabilitación y conservación que tengan por objeto mejorar sus condiciones de seguridad y salubridad, así como aquellas otras que sean necesarias para mejorar el medio urbano y natural en el que están construidas.
4. En ausencia de ordenanza municipal que regule las condiciones mínimas de seguridad y salubridad en las cuevas existentes, serán de aplicación las que se establecen en el artículo 407.

CAPÍTULO II

Régimen del suelo

Artículo 423. *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 los apartados siguientes.
2. Tendrán la consideración de suelo urbano los barrios de cuevas que, estando integrados en la malla urbana del núcleo de población del que formen parte, cuenten con acceso 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.

Conforme al artículo 19.4, también podrán tener la consideración de suelo urbano los núcleos rurales tradicionales de cuevas legalmente asentados en el medio rural que sirvan de soporte a un asentamiento de población singularizado e identificable, siempre que hayan sido delimitados por los instrumentos de ordenación urbanística y cuenten con acceso por vía de dominio público y con infraestructuras de evacuación de aguas pluviales y residuales y de abastecimiento de agua potable y electricidad en las condiciones que estos determinen.

3. Sobre suelo rústico, conforme al artículo 20.2, los instrumentos de ordenación urbanística podrán delimitar ámbitos de hábitat rural diseminado de cuevas.

Artículo 424. *Régimen urbanístico de la propiedad del suelo de las cuevas.*

1. Las facultades de la propiedad del suelo alcanzan al vuelo y al subsuelo en los términos que determinen los instrumentos de ordenación. Esta facultad quedará limitada, conforme a lo dispuesto en la legislación civil e hipotecaria, en aquellos suelos en los que se superponen varias cuevas, viarios u otros elementos de dominio público.

2. Las cuevas existentes 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 1. Para el caso de cuevas irregulares será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo IV.
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 estas y, en su caso, la masa vegetal, así como cuantos valores que en él concurren, 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 425. *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. Los municipios referidos en los apartados a) y b) del artículo 421, con ocasión de la tramitación del Plan Básico de Ordenación Municipal y, en su caso, del Plan de Ordenación Urbana incorporarán a los mismos la ordenación detallada de los barrios de cuevas. En el resto de municipios esta ordenación podrá realizarse con un Plan Especial conforme al artículo 70.3 h) de la Ley.
3. El Plan Especial podrá delimitar y ordenar los barrios de cuevas en ausencia de instrumento de ordenación urbanística general o de falta de previsión en el mismo.

Artículo 426. *Directrices para la ordenación urbanística.*

1. Los instrumentos de ordenación urbanística general o detallada, conforme a lo establecido en este Reglamento, identificarán los ámbitos del hábitat troglodítico y establecerán las determinaciones necesarias para proteger y conservar los elementos que caracterizan al ámbito, para garantizar el acceso a los servicios básicos y para mejorar las condiciones de habitabilidad de la población que reside en ellos.
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 consistirá en la definición de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística necesarias para obtener dotaciones y para mejorar la urbanización, las infraestructuras y las condiciones ambientales, paisajísticas y de accesibilidad universal.
4. Las actuaciones edificatorias que se prevean se adaptarán a las características del ámbito y se orientarán principalmente a la conservación y rehabilitación de las cuevas existentes, a la eliminación de la infravivienda y a la edificación de los solares existentes que se definan en el instrumento de ordenación.

Artículo 427. *Determinaciones de ordenación detallada en suelo urbano.*

1. La ordenación detallada de estos ámbitos deberá contemplar las siguientes determinaciones complementarias:
 - a) Delimitación de los terrenos que deban formar parte del dominio público, integrando los mismos en la red de espacios libres, comunicaciones e infraestructuras del municipio.
 - b) Definición de los principales elementos que garantizan la evacuación de aguas pluviales por escorrentía.
 - c) Normas de urbanización y edificación específicas adaptadas a las características del ámbito.
 - d) Normas para la preservación del ambiente urbano relativas a fachadas, chimeneas, antenas, cercados, mobiliario, iluminación y para la eliminación de elementos discordantes con las características del ámbito y del entorno.
2. Las determinaciones de ordenación detallada se complementarán con un Catálogo que podrá formar parte del instrumento de ordenación detallada o tramitarse de forma independiente y que contendrá las siguientes determinaciones:
 - a) Identificación de los elementos del ámbito que deban ser objeto de una protección singular.
 - b) Inventario de cuevas existentes, incluyendo como mínimo aquellas que deban ser objeto de protección, en el que se contemple lo siguiente:
 - 1º. La identificación y descripción de las cuevas existentes, usos a los que se destinan y estado de conservación.
 - 2º. Servicios urbanísticos de los que dispone.
 - 3º. Régimen de la propiedad.
 - 4º. Localización espacial de la cueva y cartografía de detalle.

Artículo 428. *La ejecución urbanística en suelo urbano.*

1. La ejecución de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística en los barrios de cuevas se realizará preferentemente de forma asistemática cuando se requiera de actividad de gestión con carácter previo a la ejecución de las obras.
2. Para los proyectos de urbanización se establece, como contenido complementario, la definición de las obras de estabilización de los terrenos, cuando resulte necesario para garantizar las condiciones de seguridad.
3. Hasta la aprobación de los instrumentos que establezcan la ordenación detallada estarán sujetas a licencia urbanística todo tipo de obras que afecten a las cuevas, salvo las dispuestas en una orden de ejecución y aquellas obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto conforme a la legislación vigente, que estarán sujetas a declaración responsable. Una vez aprobados los citados instrumentos, será de aplicación el régimen general de intervención administrativa que se establece en el Reglamento.

Artículo 429. *El deber de conservación de las cuevas.*

1. El deber de conservación y rehabilitación de las cuevas incluye el mantenimiento y conservación de la capa exterior del terreno donde se encuentra excavada, aunque ésta forme parte de los espacios libres, y el mantenimiento de los canales naturales de evacuación de aguas pluviales.
2. Los Ayuntamientos y el resto Administraciones públicas podrán enajenar, previa desafectación, los terrenos de los cerros que sean de dominio público y 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 establecerá las medidas necesarias para garantizar las condiciones de seguridad en los predios colindantes y para restablecer las condiciones naturales del terreno.

CAPÍTULO IV.

Régimen de las cuevas irregulares

Artículo 430. *Régimen complementario de las cuevas irregulares.*

1. Se aplicará a las cuevas existentes terminadas sin licencia o para las que haya transcurrido el plazo para el ejercicio de acciones de disciplina territorial y urbanística, 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 salubridad exigibles a las cuevas, serán de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 407.
3. Cuando la cueva se destine a uso residencial deberá cumplir, como mínimo, con lo siguiente:
 - a) Deberá incluir, al menos, una estancia que realice las funciones de estar y descanso, un equipo de cocina y un cuarto de aseo independiente.
 - b) La cueva contará, al menos, con una chimenea que actúe como conducto de ventilación y con huecos abiertos al exterior que sumen el equivalente al cinco por ciento de su superficie.
 - c) Las dependencias destinadas a cocina y cuarto de aseo contarán con un sistema de ventilación natural o mecánico.
 - d) Las dependencias destinadas a estar, cocina y descanso contarán con huecos abiertos al exterior o serán contiguas a otras estancias que dispongan de ellos.

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.

En el supuesto de alojamientos protegidos u otras tipologías asimiladas, el coeficiente anterior se aplicará por cada cien metros cuadrados edificables de uso residencial.

Dicho coeficiente podrá ser revisado mediante orden de la Consejería competente 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. *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 adicional tercera. *Desafectación de vías pecuarias en suelo urbano.*

1. Conforme a la disposición adicional cuarta de la Ley, se entenderá que han sido objeto de desafectación implícita los tramos de vías pecuarias que hubieran adquirido las características del suelo urbano definidas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a la fecha de entrada en vigor de la misma y que hayan sido clasificados como urbanos por el planeamiento general vigente, quedando exceptuados del régimen previsto en la Sección 2ª. del Capítulo IV del título I del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 155/1998, de 21 de julio. La previa clasificación de la vía no impide la desafectación implícita.
2. Conforme al artículo 61 de la ley 4/1986, de 5 de mayo del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la desafectación implícita no producirá sus efectos hasta que la Consejería competente en materia de patrimonio, reciba formalmente el bien y lo incorpore como patrimonial, lo que se entenderá sin perjuicio de los derechos de terceros que se adquieran con posterioridad a la desafectación.
3. La desafectación implícita requerirá de una Declaración administrativa, que se emitirá conforme al siguiente procedimiento
 - a) La declaración de desafectación será instada por los Ayuntamientos o por cualquier Administración pública, que acreditarán el cumplimiento de los requisitos exigidos en el apartado 1 mediante certificado expedido por la persona titular de la Secretaría de la Corporación Local correspondiente, en el que se acredite la situación urbanística de los terrenos.
 - b) La instancia será dirigida a la Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de vías pecuarias, a quien corresponde verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos en el apartado 1, identificar los terrenos afectados mediante su representación gráfica georreferenciada y elevar propuesta a la Viceconsejería para la Declaración formal de la desafectación del bien.
 - c) Corresponderá a la Secretaría General Técnica de la citada Consejería instar al registro de la propiedad la inmatriculación de los terrenos, conforme a lo previsto en la legislación hipotecaria y en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, así como realizar las actuaciones que se precisen en el Catastro Inmobiliario para su completa regularización.
 - d) La Declaración será notificada a la Administración pública que la hubiera instado y a cuantos interesados comparezcan en los trámites anteriores y será publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.
 - e) Una copia de la declaración administrativa de desafectación, acompañada de una propuesta de incorporación, con la identificación de los terrenos mediante sus datos registrales y catastrales, será remitida a la Dirección General competente en materia de patrimonio para que proceda a la incorporación formal del bien, y a su inscripción en el Inventario General de Bienes y Derechos y quedarán adscritos a la Consejería competente en materia de vías pecuarias.
4. Incorporados los bienes como patrimoniales, la Consejería competente en materia de vías pecuarias podrá solicitar de la Consejería competente en materia de patrimonio para su valoración, el cambio de adscripción o de afectación, si aquéllos no fueran necesarios para el desempeño de las competencias que tengan atribuidas, realizándose, en su caso, las oportunas modificaciones en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma, así como las modificaciones que procedan en el Fondo Documental de Vías Pecuarias de Andalucía, contemplado en el artículo 6 del Decreto 155/1998, de 21 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Disposición adicional cuarta. *Instalaciones de la red de transporte de energía eléctrica incluidas en la planificación eléctrica regulada en la normativa estatal.*

Será de aplicación a las instalaciones de la red de transporte de energía eléctrica incluidas en la planificación eléctrica regulada en la normativa estatal cuya autorización sea competencia de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el mismo régimen establecido para las que lo sean de la

Administración General del Estado en las disposiciones adicionales segunda, tercera y duodécima de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del Contrato de Concesión de Obras Públicas.

Disposición transitoria primera. *Clasificación del suelo en los municipios con instrumento de planeamiento general vigente.*

1. Conforme a la disposición transitoria primera de la Ley, desde su entrada en vigor, tendrán la consideración de suelo urbano los terrenos que cumplan las condiciones de su artículo 13 y aquellos clasificados como suelo urbano por el instrumento de planeamiento general vigente.

En esta clase de suelo, las actuaciones edificatorias en los terrenos que tengan la condición de solar se registrarán por las determinaciones de la ordenación pormenorizada establecidas en los instrumentos de planeamiento vigentes. Cuando los terrenos no cuenten con dicha ordenación, para legitimar la actividad de ejecución, de acuerdo con el artículo 134.2 de la Ley, se requerirá de la aprobación del instrumento que establezca la ordenación detallada, conforme a lo previsto en la disposición transitoria segunda y tercera de este Reglamento.

2. El resto de los terrenos tendrán la condición de suelo rústico con la categoría que le corresponda según lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley. Hasta la aprobación del Plan General de Ordenación Municipal o, en su caso, del Plan Básico de Ordenación Municipal que sustituya al instrumento de planeamiento general, las categorías de suelo rústico se entenderán establecidas como sigue:

- a) Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial: el categorizado como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, conforme a lo establecido en la ley 7/2002, de 17 de diciembre.
- b) Suelo rústico preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de generar riesgos: el categorizado como suelo no urbanizable de especial protección por presentar riesgos ciertos, conforme a lo establecido en la ley 7/2002, de 17 de diciembre.
- c) Suelo rústico preservado por la ordenación territorial y urbanística: el categorizado como suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial y urbanística, conforme a lo establecido en la ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Cuando el instrumento de planeamiento general no estuviera adaptado a las determinaciones del instrumento de planificación subregional que, en su caso, resulte de aplicación, se considerarán suelos preservados por la ordenación territorial los terrenos que en estos instrumentos se preserven de su transformación mediante la urbanización, prevaleciendo sus determinaciones conforme a lo establecido en el apartado 5 de la disposición transitoria segunda de la Ley.

- d) Suelo rústico común: el categorizado como suelo no urbanizable de carácter natural o rural, conforme a lo establecido en la ley 7/2002, de 17 de diciembre.
- e) Los terrenos categorizados como suelo no urbanizable del hábitat rural diseminado, conforme a lo establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se considerarán ámbitos de hábitat rural diseminado delimitados conforme al artículo 23 de la Ley.

Disposición transitoria segunda. *Actuaciones de transformación urbanística en ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable previstos en los instrumentos de planeamiento general.*

1. Conforme a la disposición transitoria primera de la Ley, los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado previstos en los instrumentos de planeamiento general vigentes tendrán el régimen de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas. Cuando estos ámbitos no cuenten con ordenación pormenorizada aprobada, su ordenación corresponderá al instrumento de ordenación urbanística detallada de la actuación de transformación urbanística correspondiente, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa, conforme a las siguientes reglas:

- a) Se seguirá el procedimiento de aprobación, régimen de competencias, requisitos de documentación y el resto de disposiciones que se establecen en la Ley y en el Reglamento para el instrumento de ordenación urbanística detallada.
 - b) 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 conforme a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen el Título IV, cuando resulten compatibles con éstas.
 - c) Los estándares de suelo para dotaciones serán los establecidos en el instrumento de planeamiento general y, en el caso de que los mismos no hubieran sido determinados, los que resulten de aplicar los criterios establecidos en el artículo 82 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 entenderá referida a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, y a este Reglamento.
 - d) La reserva de suelo para vivienda protegida será la establecida en el artículo 61.5 de la Ley y 83 del Reglamento salvo que, conforme a lo establecido en el artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, el instrumento de planeamiento general hubiera previsto una mayor o una menor que implique una distribución de la reserva exigible en su ámbito de ordenación, en cuyo caso prevalecerá la determinación establecida por éste.
2. Los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado requerirán, conforme a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley, la aprobación de las correspondientes propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística, debiendo respetar las condiciones para proceder a la sectorización que hubiera establecido el instrumento de planeamiento general, considerándose justificada su incorporación como actuación de transformación urbanística si se acredita su cumplimiento.

La ordenación detallada de la actuación de transformación se establecerá mediante un Plan Parcial de Ordenación, conforme a las siguientes reglas:

- a) Sus determinaciones habrán de respetar los usos incompatibles, las condiciones que aseguren la adecuada integración de los sectores en la estructura urbanística general y los criterios de disposición de los sistemas generales que hubiera establecido el instrumento de planeamiento general vigente.
- b) Se seguirá el procedimiento de aprobación, régimen de competencias, requisitos de documentación, y el resto de las disposiciones de la Ley y el Reglamento, entre otras, las siguientes:
 - 1º. Sus determinaciones y contenido habrán de respetar los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el Título IV.
 - 2º. Las reservas y estándares dotacionales en los ámbitos de estas actuaciones de transformación urbanística serán los que resulten de aplicar el artículo 82.

Disposición transitoria tercera. *Modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigentes.*

1. En suelo urbano consolidado, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que comporten una actuación de transformación urbanística se realizarán mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa. Los instrumentos se ajustarán a las disposiciones de este Reglamento y, en particular, a las siguientes:
 - a) Sus determinaciones habrán de respetar los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el Título IV.
 - b) En cuanto a las reservas y estándares dotacionales correspondientes, serán los que resulten de aplicar los criterios del artículo 82.

2. En suelo no urbanizable, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que comporten una actuación de nueva urbanización no podrán aprobarse hasta que se proceda a su sustitución por los instrumentos previstos en la ley, conforme a lo dispuesto en su disposición transitoria segunda. Esta previsión no será de aplicación cuando resulte necesario incorporar a la ordenación urbanística las actuaciones de carácter supralocal previstas en los planes de ordenación del territorio, en las declaraciones de interés autonómico o en los instrumentos de planificación sectorial.
3. En suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado las modificaciones de las determinaciones establecidas por los instrumentos de planeamiento general podrán realizarse mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada. En suelo urbanizable, cuando la modificación implique un cambio de la delimitación del sector, se requerirá antes de la tramitación de un propuesta de delimitación de la actuación.
4. En suelo urbano y en suelo no urbanizable, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento vigentes, 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.
5. La ordenación urbanística de los terrenos que, conforme a la disposición transitoria primera de la Ley, tengan la condición de suelo urbano y que no cuente con ordenación pormenorizada, deberá establecerse a través de una modificación del instrumento de planeamiento general con la finalidad de establecer las determinaciones propias de este nivel de ordenación y, en su caso, la definición de una actuación de transformación urbanística.

Disposición transitoria cuarta. *Ordenación urbanística en los municipios sin instrumento de planeamiento general.*

1. Conforme a las disposiciones transitorias primera y cuarta de la Ley, el suelo de los municipios que no cuenten con un Plan General de Ordenación Urbanística o con unas Normas Subsidiarias de Planeamiento se entenderá clasificado como suelo urbano y como suelo rústico.
2. Conforme a lo dispuesto en la disposición transitoria segunda de la Ley, en estos municipios no podrán aprobarse Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, debiendo procederse a la aprobación de, al menos, un Plan de Ordenación Urbana que establezca la ordenación detallada del suelo urbano.
3. Hasta la aprobación del Plan de Ordenación Urbana, las actuaciones edificatorias en los terrenos que tengan la condición de solar se regirán por las normas de aplicación directa de la Ley y el Reglamento y, en su caso, por lo dispuesto en las Normas Subsidiarias Provinciales y en las ordenanzas reguladoras de la edificación contenidas en los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano aprobados.
4. Hasta la aprobación del Plan General de Ordenación Municipal o, en su caso, del Plan Básico de Ordenación Municipal, las categorías de suelo rústico se entenderán establecidas atendiendo a la legislación sectorial y a la planificación territorial y sectorial que resulte de aplicación a los terrenos.
5. Los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano no podrán modificarse. No obstante, en los municipios que cuenten con este instrumento podrán aprobarse Estudios de Detalle que tengan por objeto fijar o reajustar las alineaciones y rasantes establecidas, dentro del perímetro delimitado, y ordenanzas reguladoras de las condiciones estéticas, de calidad e higiene de la edificación que completen o modifiquen las contenidas en estos instrumentos.

Disposición transitoria quinta. *Instrumentos de planeamiento urbanístico en tramitación.*

1. Conforme a la disposición transitoria tercera de la Ley, los instrumentos de planeamiento urbanístico que hubieran iniciado el procedimiento para su aprobación antes de su entrada en vigor podrán continuar su tramitación conforme a las disposiciones establecidas por la legislación sectorial y urbanística vigentes en el momento de iniciar la misma.

2. Dichos procedimientos podrán tramitarse conforme a las disposiciones de la Ley y el Reglamento, siempre que puedan conservar los informes, pronunciamientos sectoriales y actuaciones del órgano ambiental por no ver afectado su contenido.

Cumpliendo con lo anterior, los planes generales de ordenación urbanística en tramitación podrán desagregarse en un Plan General de Ordenación Municipal y en un Plan de Ordenación Urbana, continuando con la tramitación de ambos instrumentos conforme a lo dispuesto en la Ley y en el Reglamento.

Disposición transitoria sexta. *Determinaciones de los planes de ordenación del territorio vigentes.*

1. Conforme a la disposición transitoria segunda de la Ley, los instrumentos de ordenación urbanística se adaptarán a los planes de ordenación del territorio vigentes en el plazo que éstos hubieran establecido y, en todo caso, en el plazo máximo de cuatro años desde la entrada en vigor de la Ley. El transcurso de este plazo sin que la referida adaptación se haya producido determinará la prevalencia de las determinaciones territoriales sobre el planeamiento urbanístico afectado.
2. Sin perjuicio de lo anterior, se consideran compatibles con el régimen cautelar establecido por los planes de ordenación del territorio para el desarrollo de actuaciones territoriales de iniciativa privada, las actuaciones ordinarias de carácter provisional, conforme a lo establecido en el artículo 84.1.c) de la Ley, y las actuaciones extraordinarias para las que se establezca un plazo de la cualificación urbanística de los terrenos, conforme al artículo 34 del Reglamento. En ambos casos, el plazo de vigencia de la autorización correspondiente finalizará con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística que establezca la ordenación detallada de la actuación territorial.

Disposición transitoria séptima. *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 Reglamento, se tramitarán y resolverán conforme a lo establecido en la normativa vigente al iniciarse los mismos.

Disposición transitoria octava. *Prórroga del plazo de las actuaciones de interés público autorizadas sobre suelo no urbanizable.*

Las actuaciones de interés público autorizadas sobre suelo no urbanizable conforme a las determinaciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se registrarán, hasta el vencimiento del plazo de la cualificación urbanística de los terrenos, por las condiciones establecidas en los proyectos de actuación y planes especiales que las implantaron. El plazo de la cualificación urbanística podrá prorrogarse a solicitud de los interesados, sin que implique la necesidad de satisfacer una nueva prestación compensatoria. Conforme a lo previsto en el artículo 34 del Reglamento para las actuaciones extraordinarias, la prórroga podrá acordar el carácter indefinido del plazo de la cualificación y la devolución de la garantía prestada en su momento.

Disposición transitoria novena. *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 330, 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 décima. *Creación y entrada en funcionamiento de los registros municipales de entidades colaboradoras.*

1. A los efectos de lo establecido en la disposición adicional octava de la Ley y en el artículo 132 del Reglamento, la creación de los registros municipales de entidades colaboradoras deberá producirse en un plazo no superior a seis meses desde la entrada en vigor del Reglamento.

En los tres primeros meses del referido plazo, los registros de entidades urbanísticas colaboradoras que gestionan y custodian las Delegaciones Territoriales de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, conforme al Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, remitirán a cada Ayuntamiento una copia autenticada de las hojas registrales de las entidades inscritas en su municipio y una copia digital de la documentación que obre sobre cada una de ellas.

2. Las entidades urbanísticas colaboradoras inscritas en el registro administrativo de las Delegaciones Territoriales se incorporarán de forma automática al registro municipal de entidades colaboradoras.
3. Durante el plazo establecido en el apartado 1, los Ayuntamientos y las Delegaciones Territoriales dispondrán las medidas de coordinación que garanticen la continuidad entre los respectivos registros. A estos efectos, el Ayuntamiento comunicará a la Delegación Territorial la creación del registro municipal, correspondiendo al mismo practicar los asientos relativos a su municipio a partir de ese momento.
4. En todo caso, las Delegaciones Territoriales dejarán de practicar asientos una vez transcurrido el plazo de seis meses, correspondiendo a los municipios a partir de ese momento el cumplimiento de lo dispuesto en el 132.

Disposición transitoria undécima. *Entrada en funcionamiento del registro de entidades urbanísticas certificadoras de Andalucía.*

El Registro de Entidades Urbanísticas Certificadoras de Andalucía previsto en el artículo 16 entrará en funcionamiento en un plazo no superior a nueve meses desde la entrada en vigor de este Reglamento.

Disposición transitoria duodécima. *Registros administrativos de instrumentos urbanísticos.*

A los efectos de lo previsto en el artículo 5, y hasta la aprobación del Decreto por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de ordenación urbanística y convenios, el registro autonómico de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados y los correspondientes registros municipales, existentes a la entrada en vigor del Reglamento, se regirán de forma supletoria y en lo que sea compatible con éste, por el Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

Disposición final única. *Modificación de la Ley 7/2007, de 9 de junio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.*

En virtud de la habilitación para el desarrollo normativo establecida en la disposición final segunda de la Ley 7/2007, de 9 de junio, se modifica el artículo 40:

1. Se modifica el apartado 1, que queda redactado de la siguiente forma:

“1. En el marco de lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, los instrumentos de ordenación urbanística, en función del objeto y del alcance de las determinaciones que para los mismos se establecen en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se someterán a evaluación ambiental estratégica conforme a lo dispuesto en este artículo, siguiendo los trámites y requisitos del procedimiento que se establece en los artículos 38 y 39.”

2. Se modifica el apartado 4.c, con el siguiente tenor literal:

“c) Los planes especiales de los apartados a), c), f), y h) del artículo 70.3 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, así como sus revisiones y modificaciones.”

3. Se modifica el apartado 5, de la siguiente forma:

“No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones y modificaciones:

a) Los planes especiales de los apartados d) y e) del artículo 70.3 de la Ley.

b) Los estudios de detalle y los restantes instrumentos complementarios.

c) Los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 4 en los que pueda determinarse a priori, atendiendo a su objeto, a su extensión y a los espacios afectados, que no son susceptibles de tener un impacto significativo en el medio ambiente, conforme al artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. Estos requisitos serán verificados antes de la aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanística, caso por caso, a través de un pronunciamiento expreso del órgano ambiental.”

4. Se incorpora un nuevo apartado 6 y se renumeran como 7, 8 y 9 los siguientes:

“6. Los planes especiales del artículo 70.3.k) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, requerirán antes de su aprobación inicial un pronunciamiento del órgano ambiental para determinar, en función de su objeto, si el mismo debe someterse a evaluación ambiental estratégica y, en su caso, el procedimiento que corresponde al mismo conforme al artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.”

5. Se modifica el apartado 8, ahora 9.

“9. Las actuaciones que correspondan realizar al órgano ambiental y al órgano responsable de la tramitación administrativa durante el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de los instrumentos de ordenación urbanística se sustanciarán a través del órgano colegiado de coordinación previsto en la legislación urbanística y conforme a lo dispuesto en su normativa de desarrollo. A estos efectos, las consultas que deban dirigirse a los órganos y entidades administrativas que sean considerados Administración afectada en el procedimiento ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística que forman parte del ámbito de intervención del órgano colegiado, se realizarán a través del mismo, dando un respuesta coordinada a dichas consultas.”

Juan Manuel Moreno Bonilla
PRESIDENTE DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA

María Francisca Carazo Villalonga
CONSEJERA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL
TERRITORIO Y VIVIENDA

ANEXO

Definiciones

A los efectos de lo dispuesto en la Ley y en este Reglamento, y siempre que de la legislación específicamente aplicable no resulte otra definición más pormenorizada, se establecen los siguientes conceptos y definiciones:

1. **Construcción:** Acción y resultado de ejecutar una obra, con independencia de los materiales utilizados o el uso al que sea destinada.
2. **Edificación:** Todo tipo de obras y construcciones que tengan carácter permanente y sean susceptibles de albergar un uso. Se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio.
3. **Instalación:** Conjunto de redes, equipos, elementos y componentes dirigidos a ayudar o a complementar un servicio, uso o actividad, o a cumplir las funciones para las que los edificios han sido diseñados. Permiten el suministro y distribución (agua, energía, alumbrado, gases o riego), la evacuación (drenaje, aguas fecales, gases, humos, malos olores o gestión residuos industriales, agrícolas o ganaderos), la comunicación (telecomunicaciones, comunicación o movilidad mecánica: ascensores, rampas, escaleras o elevadores) y la protección o seguridad (contra incendios, alarmas o pararrayos).
4. **Edificación principal:** Edificación dentro de un conjunto edificatorio que alberga el uso principal que ha sido objeto de autorización, sin perjuicio de que las restantes construcciones auxiliares puedan ser objeto de usos distintos al servicio del anterior.
5. **Edificación preexistente:** Edificación que cuenta con cubierta y muros perimetrales, con independencia del cumplimiento de las condiciones mínimas de seguridad y salubridad.
6. **Reconstrucción:** Actuación encaminada a volver a construir una edificación ya derruida. A los efectos de este Reglamento, toda actuación sobre una edificación preexistente que carezca de cubierta y muros perimetrales tendrá la consideración de reconstrucción. Estas obras se someterán a los mismos requisitos que las actuaciones de nueva edificación.
7. **Rehabilitación:** Actuación sobre una edificación 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. Estas obras estarán limitadas por el alcance de las actuaciones permisibles sobre las edificaciones en atención a su situación legal.
8. **Obra de conservación y mantenimiento:** 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.
9. **Obra de mejora:** Actuación sobre una edificación o construcción preexistente bien motivada por motivos turísticos o culturales, bien para optimizar las condiciones de habitabilidad, seguridad y salubridad, sin incrementar su ocupación ni volumen ni alterar su uso.
10. **Obra de reforma:** Actuación sobre una edificación o construcción preexistente que cuenta con las condiciones adecuadas de habitabilidad, seguridad y salubridad, para alterar su funcionalidad sin incrementar su ocupación ni volumen ni alterar su uso.
11. **Explotación:** Unidad productiva en la que se desarrolla una actividad en suelo rústico.
12. **Espacio apto para la edificación:** Ámbito delimitado por los instrumentos de ordenación urbanística, por constituir manzanas o parte de las mismas ya consolidadas total o parcialmente por edificación conforme a dicha ordenación, y que cuenta con acceso rodado por vía urbana y acceso a los servicios básicos con las condiciones establecidas en el artículo 21.3, pudiendo carecer de alguno de ellos.

Cuando no cuenten con ordenación detallada, habrá de proponerse la delimitación de una actuación de transformación urbanística sobre los mismos.

13. Zona de suelo urbano: ámbito sujeto a ordenación urbanística diferenciada que está integrado por los suelos urbanos que presenten unas características homogéneas por la configuración de su trama urbana, usos implantados, tipologías edificatorias, evolución histórica, problemática común u otras razones sustantivas análogas.
14. Zona de suelo rústico: constituida por los terrenos de una o varias unidades territoriales homogéneas por razón de las características del medio natural, usos del suelo, condiciones paisajísticas, interdependencia funcional de sus elementos, articulación respecto a las infraestructuras, problemática común u otras razones sustantivas análogas.
15. Uso global de una zona de suelo urbano o de un ámbito de actuación de transformación urbanística: aquel que la caracteriza por ser mayoritario en términos de edificabilidad. El instrumento de ordenación urbanística podrá asignar a una zona o ámbito de actuación dos o más usos globales, pudiendo implantarse cualquiera de ellos como uso global o todos ellos en igual proporción, de conformidad con lo que establezca dicho instrumento. Se distinguen los siguientes usos globales: Residencial, Turístico, Servicios, Productivo y Dotacional.
16. Uso pormenorizado: aquél que el instrumento que establezca la ordenación urbanística detallada atribuye a cada parcela, manzana o terrenos concretos. Según los usos globales se pueden distinguir los siguientes usos pormenorizados:
 - a) Residencial que incluye los usos pormenorizados plurifamiliar y unifamiliar, pudiendo ser de carácter permanente o estacional, debiendo especificar si se trata de vivienda libre o de vivienda protegida.
 - b) Turístico, que incluye los usos pormenorizados de establecimientos de alojamiento turístico y de actividades con incidencia en el ámbito turístico (las actividades deportivas desarrolladas en estaciones de esquí, campos de golf, puertos deportivos, campos de polo u otros, las actividades destinadas al ocio, entretenimiento y esparcimiento como parques temáticos, acuáticos, zoológicos o botánicos, balnearios y spas y similares).
 - c) Servicios, que incluye los usos pormenorizados comercial, de oficinas, restauración, recreativo o similares.
 - d) Productivo, constituido por las actividades económicas dedicadas a la producción de bienes y mercancías, que incluye los usos pormenorizados productivo artesanal, industrial, almacenamiento, logístico o similares.
 - e) Dotacional, tanto público como privado, que incluye los siguientes usos pormenorizados:
 - 1.º Equipamientos comunitarios, constituido por el conjunto de instalaciones y servicios que permiten desarrollar la actividad colectiva de una población, distinguiendo entre los básicos, que son los que dan un servicio directo a los ciudadanos (docente, deportivo, sanitario, asistencial, social y cultural, mercados de abastos, religioso, funerario, alojamientos protegidos o similares) y los de gestión (administrativo, juzgados, protección civil, policía, defensa, prisiones o similares).

Se define como alojamiento protegido el destinado a colectivos específicos, incluidos los temporeros, bajo régimen de alquiler o cesión de uso e integrados por una parte privativa, que debe permitir el desarrollo de todas las funciones que son propias a la vivienda, y por los servicios comunitarios que sirvan de apoyo a esas funciones.
 - 2.º Espacios libres y zonas verdes, constituidos por los espacios libres (plazas, áreas peatonales, áreas de juegos), integrados por los terrenos libres de edificación destinados al ocio, juegos y esparcimiento de la población y las zonas verdes (parques y jardines), integradas por los terrenos libres de edificación y dotados de vegetación que presentan una superficie permeable

- y desarrollan funciones ambientales (ecológicas, mitigación del cambio climático, etc.) además de las propias de su calificación urbanística.
- 3.º Movilidad, constituido por las redes y estaciones de transporte (viario urbano, aparcamientos, transporte por carretera, carriles bici, ferrocarril, puertos, aeropuertos, áreas logísticas (destinadas al almacenaje, depósito y distribución mayorista de bienes y mercancías), intercambiadores, centros de transportes de mercancías o similares.
- 4.º Infraestructuras y servicios técnicos, constituido por las redes, líneas, estaciones, centrales y depósitos de infraestructuras (abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, gestión de residuos, energía eléctrica, gas, telecomunicaciones y análogos) y por los servicios técnicos, (mantenimiento, limpieza viaria, bomberos, almacenamiento y análogos).
17. Uso compatible: aquel uso que el instrumento de ordenación urbanística considere que puede coexistir con el uso del ámbito. En las zonas de suelo urbano y los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística debe garantizarse el destino de más del 50% de la edificabilidad a los usos globales. En las parcelas debe garantizarse el destino de más del 50% de la edificabilidad al uso pormenorizado establecido por el instrumento de ordenación urbanística detallada.
18. Uso alternativo: aquel uso que el instrumento de ordenación urbanística detallada considere que puede sustituir al uso pormenorizado con el que se hayan calificado parcelas concretas.
19. Densidad: relación entre el número de viviendas y la superficie de un ámbito expresada en hectáreas.
20. Dotaciones: suelos y edificaciones que dan soporte a instalaciones y servicios destinados a la satisfacción de las necesidades de la ciudadanía, calificados por los instrumentos de ordenación urbanística con el uso dotacional de espacios libres y zonas verdes, equipamientos comunitarios, movilidad e infraestructuras y servicios técnicos.
- Las dotaciones podrán ser públicas o privadas.
- a) 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) Dotaciones privadas: aquellas que son de titularidad privada.
21. Nivel dotacional de una zona de suelo urbano: relación expresada entre la superficie, en metros cuadrados, de suelo de dominio público destinado al sistema local de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos comunitarios básicos y de suelo de dotaciones privadas análogas computables de conformidad con el artículo 82, dividida por la superficie edificable, en metros cuadrados de techo, total de la zona de suelo urbano.
- El nivel dotacional podrá ser existente, definido como el que caracteriza una zona de suelo urbano teniendo en cuenta el sistema local de dotaciones realmente ejecutado y en uso, u objetivo, definido como el que el instrumento de ordenación pretende alcanzar en la zona de suelo urbano a través de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística que se ejecuten a lo largo de su vigencia.
- El nivel dotacional municipal se define como la media ponderada de los niveles dotacionales de todas las zonas de suelo urbano del municipio definidas por los instrumentos de ordenación urbanística.
22. Estándares: determinaciones urbanísticas establecidas por los instrumentos de ordenación urbanística, conforme a lo regulado en este Reglamento, con el fin de garantizar unos mínimos de calidad urbana.
- Se define el estándar existente de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes como la relación entre la superficie de suelo, expresada en metros cuadrados, de sistemas generales municipales ejecutados, funcionales y en uso efectivo, entre la población del municipio, expresada en habitantes.

23. Sistemas generales: dotaciones públicas así calificadas por los instrumentos de ordenación urbanística, por formar parte de la estructura urbana básica definida en el esquema de elementos estructurantes del modelo general de ordenación y prestar servicio a la totalidad de la población.
24. Sistemas locales: dotaciones públicas que prestan servicio sólo a una parte del municipio.
25. Espacio público urbano: aquel que conforma una red de espacios no edificados de la malla urbana que permiten la comunicación, tránsito e interacción social de los habitantes dentro de la ciudad. Está integrado por el conjunto de parcelas de dominio público calificadas como espacios libres y zonas verdes y por el viario.
26. Espacio verde urbano: conjunto de espacios no edificados de la malla urbana que, con independencia de su titularidad, están dotados de vegetación y desarrollan funciones ambientales.
27. Vivienda protegida: aquella que, conforme a la legislación autonómica, está sujeta a un precio máximo de venta o alquiler, se destina a residencia habitual y permanente, cumple los restantes requisitos previstos en la legislación y planificación en materia de vivienda, y es calificada como tal de conformidad con la normativa autonómica, todo ello al objeto de garantizar el derecho constitucional y estatutario a una vivienda digna y adecuada.

Se incluyen en este concepto, con las especificidades que le son propias, los alojamientos protegidos destinados a colectivos específicos que, con el fin de atender a necesidades habitacionales transitorias, sean calificados de conformidad con la normativa autonómica.