

Artículo 117. Modificación de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, queda modificada como sigue:

Uno. Se modifica el artículo 9, que queda redactado como sigue:

«Artículo 9. Colaboración público-privada.

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

2. Las Administraciones Públicas con competencias en la ordenación territorial y urbanística tienen el deber de facilitar y promover la colaboración de la iniciativa privada en las formas y con el alcance previstos en esta Ley. A estos efectos, podrán:

a) Constituir entidades colaboradoras que tengan por objeto la promoción de la ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o la asunción de la conservación de las obras de urbanización, entre otros.

b) Celebrar convenios de colaboración y formalizar encomiendas de gestión con los Colegios Profesionales para la realización de tareas de carácter instrumental, material, técnico, auxiliar o de apoyo a las actuaciones de verificación, inspección y control del cumplimiento de la normativa correspondiente en el ámbito urbanístico contempladas en el Título VI de esta ley, siempre que ello no implique el ejercicio de potestades públicas.

c) Contratar con entidades privadas debidamente habilitadas que se constituyan en entidades urbanísticas certificadoras, con el mismo alcance y funciones que los previstos en el párrafo b). Reglamentariamente se establecerán sus requisitos de habilitación, registro y garantía, debiendo esta última adoptar la forma de seguro de responsabilidad civil de suscripción obligatoria.

3. Las tareas de colaboración de los Colegios Profesionales y las entidades urbanísticas certificadoras podrán consistir en:

a) Verificar los requisitos de integridad documental, suficiencia e idoneidad de los proyectos y la documentación correspondientes a la licencia o declaración responsable, exigidos por la normativa aplicable.

b) Comprobar que los proyectos y la documentación técnica cumplen la normativa técnica aplicable.

c) Comprobar que los proyectos y la documentación técnica cumplen la legislación urbanística y el planeamiento de aplicación.

d) Verificar la adecuación de la ejecución de las obras a la licencia o a la declaración responsable.

e) Colaborar en la realización de actuaciones relacionadas con el control del cumplimiento del deber de conservación.

4. Los colegios profesionales y las entidades urbanísticas certificadoras podrán actuar a instancia de persona interesada o del municipio en los medios de intervención administrativa sobre la actividad de edificación, en los términos que se establezcan reglamentariamente. En ningún caso su intervención será preceptiva.

5. Los informes, certificados o actas que emitan los colegios profesionales y las entidades urbanísticas certificadoras se incorporarán al correspondiente expediente administrativo y serán tenidos en cuenta en la resolución de los procedimientos, sin perjuicio de la verificación y control que en el ejercicio de sus potestades corresponde a la Administración.

Las Ordenanzas municipales podrán prever que el informe o certificado pueda surtir efectos equiparables al informe técnico en los procedimientos de intervención administrativa sobre la actividad de edificación, en los términos establecidos reglamentariamente.

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

a) Convenios urbanísticos de planeamiento para la preparación o iniciación de los instrumentos de ordenación y acuerdos para la más eficaz tramitación de los mismos.

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

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

7. Estos convenios tendrán, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo, de conformidad con lo dispuesto en la normativa básica del Estado. Su negociación, tramitación, celebración, cumplimiento y extinción se regirán por los principios de transparencia y publicidad, y por las siguientes reglas:

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

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

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

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

4.^a Los convenios que vayan a ser suscritos por la Administración competente deberán ser sometidos al trámite de información pública, de conformidad con lo dispuesto en la normativa básica estatal.

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

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

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

2.^a Cuando las aportaciones económicas que se contemplen tengan por objeto sufragar gastos de urbanización asumidos en virtud de dichos convenios, estas no podrán

exigirse ni efectuarse hasta que haya quedado delimitada la correspondiente unidad de ejecución y aprobado el instrumento que contenga la ordenación detallada.

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

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

Dos. Se modifica el apartado 1 del artículo 27, que queda redactado como sigue:

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

Reglamentariamente se podrá establecer en qué casos un aumento de edificabilidad o número de viviendas o cambio de uso o tipología precisará nuevas dotaciones públicas.»

Tres. Se modifica el apartado 4 del artículo 61, que queda redactado como sigue:

«4. Los instrumentos que establezcan la ordenación urbanística detallada respetarán los criterios que, respecto a estándares y reservas dotacionales, establezcan los instrumentos de ordenación general, de conformidad con lo que se disponga reglamentariamente, propiciando una aplicación flexible de usos.

Con el objeto de mitigar los efectos del cambio climático y de garantizar el esparcimiento de la ciudadanía, se destinará a zonas verdes como mínimo un diez por ciento de la superficie de los ámbitos en los que se delimite una actuación de transformación urbanística de nueva urbanización o de reforma interior. Reglamentariamente podrá modularse este porcentaje para determinados municipios en un porcentaje superior o inferior en función de las características territoriales y naturales en los que se ubican y para determinadas actuaciones de reforma interior en las que no resulte posible la localización de la reserva o la misma no tenga entidad suficiente para integrarse en la red de espacios libres del municipio.»

Cuatro. Se modifica el artículo 74, que queda redactado como sigue:

«Artículo 74. Las Normas Directoras.

Las Normas Directoras tienen por objeto contribuir a la correcta integración de la actividad urbanística a esta Ley y a las normas que la desarrollen, pudiendo contener Recomendaciones de carácter indicativo y orientativo, así como Directrices para la acción municipal en materia de urbanismo.

Cuando las Normas Directoras tengan por objeto regular el contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística, al objeto de garantizar los objetivos del sistema de información territorial y urbanística establecidos en el artículo 11, podrán contener normas, directrices y recomendaciones.

Sus determinaciones se desarrollarán reglamentariamente.»

Cinco. Se modifica la letra b) del apartado 2 del artículo 75, que queda redactado como sigue:

«b) Emitir informe preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística. Este informe será vinculante en los instrumentos de ordenación urbanística general y en aquellos que en ausencia de estos o por no estar previstos en ellos delimiten actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización o ámbitos de Hábitat Rural Diseminado. En los planes básicos de ordenación municipal y en los planes de ordenación intermunicipal que contengan determinaciones de ordenación urbanística detallada, el informe sólo será vinculante en lo relativo a las determinaciones de ordenación urbanística general.

El informe, cuyo contenido se regulará reglamentariamente, se emitirá en el plazo máximo de tres meses. No podrá aprobarse ningún instrumento que contenga determinaciones contrarias al contenido de dicho informe, cuando este sea vinculante»

Seis. Se modifica el apartado 1 del artículo 82, que queda redactado como sigue:

«1. A los efectos de garantizar la publicidad de los instrumentos, existirá en los municipios y en la Consejería con competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo un registro administrativo donde se deben depositar todos los instrumentos de ordenación urbanística. A estos efectos, en el plazo de un mes desde su aprobación definitiva, los Ayuntamientos deberán remitir a la Consejería correspondiente los documentos completos de dichos instrumentos, así como la documentación electrónica normalizada necesaria para su incorporación al sistema de información territorial y urbanística conforme a las Normas Directoras que regulen su normalización. Dicho registro será accesible a través de la sede electrónica de ambas Administraciones, quienes adoptarán las medidas necesarias que garanticen a la ciudadanía la consulta de la documentación depositada y la obtención de copias. Las copias de los documentos expedidas por el registro acreditarán el contenido de los instrumentos de ordenación urbanística a todos los efectos.

El depósito de los instrumentos de ordenación urbanística será condición legal indispensable para la publicación prevista en el artículo 83.»

Siete. Se modifica el apartado 1 del artículo 86, que queda redactado del siguiente modo:

«1. La innovación de los instrumentos de ordenación urbanística se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación. Reglamentariamente, se modulará la documentación y procedimiento que hayan de observarse en la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.

En todo caso, la nueva ordenación deberá fundarse en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística. En relación a las dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes, deberá basarse en el mantenimiento de las dotaciones ya obtenidas conforme al planeamiento vigente y en la mejora del nivel dotacional cuando sea necesario conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente.»

Ocho. Se modifica el apartado 1 del artículo 96, que queda redactado del siguiente modo:

«1. El proyecto de urbanización es un proyecto técnico de obras que tiene por finalidad llevar a la práctica las actuaciones de reforma interior o de nueva urbanización, así como las actuaciones para mejorar o completar la urbanización, en su caso, materializando las previsiones y determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística, sin que pueda contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación.

El proyecto de urbanización podrá delimitar y modificar las fases establecidas en los instrumentos de ordenación para la recepción parcial de la urbanización. Las fases definidas constituirán unidades funcionales autónomas de forma que doten de todos los servicios a parcelas concretas y ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de todas ellas, incluidas las dotaciones, garantizando la viabilidad del conjunto del proceso de ejecución urbanística.

También podrá aprobarse la delimitación o modificación de las fases de urbanización por la Administración actuante, de oficio o a instancia de los interesados en su ejecución. El procedimiento requerirá de un trámite de información pública mediante anuncio en el Boletín Oficial correspondiente y en el portal web de la Administración actuante, por un plazo mínimo de veinte días, y de un trámite simultáneo de audiencia a las personas propietarias afectadas. El plazo máximo para resolver el procedimiento será de tres meses, desde la adopción del acuerdo por el que se somete a información pública cuando se inicie de oficio, o desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico

de la Administración competente cuando se inicie a solicitud de interesado. En los procedimientos iniciados de oficio, el vencimiento del plazo máximo sin haberse acordado resolución expresa sobre la aprobación producirá la caducidad del procedimiento. En los procedimientos iniciados a solicitud de interesado la falta de notificación de la resolución expresa dentro del plazo máximo indicado legitima al interesado para entenderla aprobada por silencio administrativo. El acuerdo de aprobación de la delimitación o modificación de las fases podrá habilitar la ejecución de las obras provisionales que aseguren la independencia funcional de las fases.»

Nueve. Se modifica el apartado 2 del artículo 97, que queda redactado del siguiente modo:

«2. Reglamentariamente se regulará el procedimiento de recepción de las obras de urbanización y sus efectos, los supuestos en los que será admisible la recepción parcial por fases cuando se justifique su funcionalidad autónoma, según lo establecido en el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, en el proyecto de urbanización o por el procedimiento previsto en el apartado 1 del artículo 96, así como el régimen de garantías que se establezcan.»

Diez. Se introduce dos nuevas letras g) y h) en el apartado 1 del artículo 138, con la siguiente redacción:

«g) La demolición total o parcial de construcciones o edificaciones, siempre que no estén sujetas a un régimen de protección por la legislación de patrimonio histórico, por los instrumentos de ordenación territorial o por los instrumentos de ordenación urbanística, o que no estén incluidas en el entorno o en el ámbito delimitado de un bien protegido.

h) Los movimientos de tierras y explanaciones en suelo urbano que no se encuentre en una Zona Arqueológica o de Servidumbre Arqueológica y que sean independientes de proyectos de urbanización, edificación o construcción, en cuyo caso seguirán el régimen previsto para estos.»

Once. Se modifica el apartado 3 del artículo 140, que queda con la siguiente redacción:

«3. Sin perjuicio de la regulación que, en el marco de sus competencias, puedan establecer los municipios mediante las correspondientes ordenanzas, en el procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas deberá constar un informe técnico y otro jurídico de los servicios municipales, o en su caso de la Diputación Provincial, sobre la adecuación del acto pretendido a la normativa territorial y urbanística de aplicación, debiendo el titular de la Secretaría del Ayuntamiento advertir de la omisión de alguno de ellos en los términos previstos en la normativa de régimen local.

Cuando así se establezca en la ordenanza municipal, el informe técnico que emitan los colegios profesionales o las entidades urbanísticas certificadoras podrá surtir efectos equiparables al informe técnico de los servicios municipales conforme a lo previsto en el artículo 9.

Igualmente, deberán constar en el procedimiento las autorizaciones o informes que la legislación sectorial o la presente Ley exijan con carácter previo al otorgamiento de licencia y, en su caso, la autorización o concesión de ocupación o utilización del dominio público. Asimismo, en toda solicitud de licencia y en la resolución de su concesión deberá constar debidamente georreferenciada la actuación de que se trate, expresando, en su caso, las coordenadas UTM de la superficie a ocupar por las edificaciones o del perímetro de cada una de las fincas resultantes de la actuación pretendida.»

Doce. Se modifica el apartado 1 del artículo 157, que queda redactado del siguiente modo:

«1. Cuando se haya presentado una declaración responsable o comunicación previa y la Administración entienda que la actuación declarada es contraria a la ordenación territorial o urbanística, procederá conforme a las siguientes reglas:

a) Si las actuaciones no se hubieran iniciado, no será necesario tramitar el procedimiento de restablecimiento de la legalidad. En este caso, será suficiente la

resolución que declare la ineficacia de la declaración responsable o comunicación previa, lo que determinará la imposibilidad de iniciar la actuación pretendida.

b) Si las actuaciones estuvieran iniciadas, en curso o finalizadas, además de declarar la ineficacia de la declaración responsable o comunicación, la Administración:

1.^a Previos informes técnico y jurídico, incoará de oficio procedimiento para el restablecimiento de la legalidad, que incluirá al menos audiencia al interesado y cuya resolución deberá notificarse en el plazo de seis meses a contar desde la fecha del acuerdo de inicio.

2.^a En el acto de incoación, como medida provisional, ordenará la inmediata paralización de la actuación, así como, en su caso, la interrupción de los suministros básicos, y las demás medidas que resulten imprescindibles. Tales medidas podrán acordarse antes de iniciar el procedimiento, de conformidad con lo previsto en la normativa de procedimiento administrativo común.

3.^a En la resolución que ponga fin al procedimiento se ordenarán las medidas necesarias para adecuar lo ejecutado a la ordenación territorial y urbanística.

4.^a Serán de aplicación los artículos 153 y 154.»

Trece. Se añade un nuevo párrafo al apartado 4 del artículo 158, que queda redactado del siguiente modo:

«4. La Comunidad Autónoma podrá impugnar e instar la suspensión de los actos o acuerdos municipales que considere que infringen el ordenamiento jurídico conforme a lo previsto en la legislación estatal.

Así mismo, podrá instar ante las Entidades Locales la revisión de oficio de los actos urbanísticos nulos de pleno derecho, mediante petición razonada, así como impugnar la desestimación de las solicitudes que hubiera instado».

Catorce. Se añade una nueva disposición transitoria novena, que queda redactada como sigue:

«Disposición transitoria novena. Edificaciones ejecutadas de forma simultánea a las obras de urbanización.

A efectos de habilitar la ocupación y utilización de edificaciones ejecutadas de forma simultánea a la urbanización que cuente con proyecto de urbanización aprobado con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, podrán recepcionarse parcialmente, previo informe técnico de los servicios municipales, las obras que conformen un ámbito directamente utilizable, aunque no constituya una fase de urbanización en los instrumentos de planeamiento y gestión correspondientes.

El ámbito directamente utilizable deberá fundamentarse en un mejor desarrollo del proceso de gestión urbanística y deberá contar con las infraestructuras y servicios necesarios conectados a las redes generales para que las parcelas correspondientes cuenten con la condición de solar.

La garantía constituida con motivo del otorgamiento de la licencia de obras de edificación simultánea a las obras de urbanización continuará respondiendo de los restantes gastos de urbanización de la unidad de ejecución o ámbito de actuación, manteniéndose las obligaciones de la persona responsable de su ejecución. El transcurso de los plazos de ejecución o el impago de las cuotas de urbanización correspondientes habilitará a la incautación por parte del municipio de la garantía prestada, sin perjuicio de la facultad que asiste al municipio de dirigirse contra el sujeto responsable en caso de que la garantía no resultase suficiente.»

Artículo 118. Modificación del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

El Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, queda modificado como sigue:

Uno. Se modifica el artículo 10, que queda redactado como sigue:

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 que se establecen en el artículo 9 de la Ley. La actuación de inspección se entenderá en los términos del artículo 13, no pudiendo implicar el ejercicio de potestades públicas.

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 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.

2. Los Colegios Profesionales podrán actuar a instancia de persona interesada en los procedimientos de intervención administrativa sobre la actividad de edificación. En estos casos, verificarán la documentación que éstos 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 los interesados.

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.»

Dos. Se modifica el artículo 11, que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 11. Las Entidades Urbanísticas Certificadoras.

1. Las Entidades Urbanísticas Certificadoras son entidades privadas de carácter técnico, con personalidad jurídica propia que podrán colaborar con las Administraciones Públicas en el desarrollo de las actuaciones previstas en el artículo 9 de la Ley.

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.

2. Las Entidades Urbanísticas Certificadoras podrán actuar a instancia de persona interesada en los procedimientos de intervención administrativa sobre la actividad de edificación en los mismos términos del apartado 2 del artículo 10.

3. Las Entidades Urbanísticas Certificadoras deberán inscribirse en el Registro de Entidades Urbanísticas Certificadoras de Andalucía que a tales efectos se crea en el artículo 16.»

Tres. Se elimina el apartado 1 del artículo 13, y se renumeran los apartados 2 y 3, que pasan a ser 1 y 2.

Cuatro. Se añade el apartado m) al artículo 14, con el siguiente contenido:

«m) Abstenerse de informar cuando se dé alguna de las causas de abstención y recusación previstas en la legislación en materia de régimen jurídico del sector público.»

Cinco. Se modifica el artículo 15, que queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 15. El informe o certificado de las Entidades Urbanísticas Certificadoras y de los Colegios Profesionales.

1. Conforme al artículo 9.5 de la Ley, los informes, certificados o actas que emitan los colegios profesionales y las entidades urbanísticas certificadoras se incorporarán al correspondiente expediente administrativo y serán tenidos en cuenta en la resolución de los procedimientos, sin perjuicio de la verificación y control que en el ejercicio de sus potestades corresponde a la administración.

2. Mediante ordenanza municipal se podrá prever que el informe o certificado emitido por las entidades urbanísticas certificadoras y los colegios profesionales en los

procedimientos de intervención administrativa sobre la actividad de edificación surta efectos equiparables al informe técnico de los servicios municipales.

La ordenanza municipal podrá delimitar aquellas zonas del municipio a las que se podrá aplicar el régimen de los informes de las entidades urbanísticas certificadoras y los colegios profesionales, así como los tipos de actos urbanísticos sujetos a intervención administrativa sobre los que podrá operar.»

Seis. Se modifica el apartado 3.b) del artículo 47, que queda redactado del siguiente modo:

«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 lo establecido en el artículo 82. Se presumirá que, en un área homogénea, un aumento de la edificabilidad o del número de viviendas o un cambio de uso o tipología no precisa nuevas dotaciones públicas cuando de ello no se derive un aumento de la edificabilidad superior al diez por ciento o un incremento de la población superior al veinte por ciento en su ámbito.»

Siete. Se modifican los apartados 3, 5 y 8 del artículo 82, que quedan redactados del siguiente modo:

«3. En relación con la dotación de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, los instrumentos de ordenación urbanística general deberán, al menos, mantener el estándar existente en el municipio, debiendo, en todo caso, alcanzar una dotación mínima de:

- a) 5 m² por habitante en los municipios de menos de 10.000 habitantes.
- b) 7 m² por habitante en los municipios de entre 10.000 y 100.000 habitantes.
- c) 10 m² 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.

Los instrumentos de ordenación urbanística detallada establecerán la reserva para sistemas generales de acuerdo con las previsiones que, en su caso, hayan establecido los instrumentos de ordenación urbanística general.»

«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 o de edificabilidad, teniendo en cuenta el nivel dotacional objetivo de la zona donde se ubica y los deberes que para dichas actuaciones se establecen en el artículo 49.

Se presumirá que en una actuación de transformación urbanística en suelo urbano no se precisan nuevas dotaciones públicas, locales o generales, cuando de la nueva ordenación no se derive, en su ámbito, un aumento de la edificabilidad superior al diez por ciento o un incremento de población superior al veinte por ciento.»

«8. Conforme al artículo 61.4 de la ley, los instrumentos que establezcan la ordenación detallada de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización y de reforma interior, en el marco de las directrices establecidas por los planes generales de ordenación municipal, los planes básicos de ordenación municipal o los planes de ordenación urbana, reservarán como mínimo un diez por ciento de la superficie de sus ámbitos para su destino a zonas verdes, con el objeto de mitigar los efectos del cambio climático y de garantizar el esparcimiento de la ciudadanía. Esta superficie podrá formar

parte de las reservas dotacionales, tanto públicas como privadas, establecidas en los apartados 3, 5 y 6 de este artículo, y 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 podrá modularse por los instrumentos de ordenación urbanística conforme a los siguientes criterios:

a) Excepcionalmente, y de forma justificada, la reserva de zonas verdes se podrá reducir hasta el cinco por ciento en los siguientes casos:

a.1) Actuaciones de transformación urbanística 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.

a.2) Actuaciones de reforma interior integradas en zonas de suelo urbano donde el espacio verde urbano sea superior al veinticinco por ciento de la superficie de la zona.

b) La reserva de zonas verdes se podrá aumentar hasta un quince por ciento en actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización cuando la superficie de espacio verde urbano no alcance el veinticinco por ciento de la superficie del suelo urbano.

c) Excepcionalmente, y de forma justificada, podrá suprimirse esta reserva en las actuaciones de transformación urbanística de reforma interior en las que las zonas verdes no tengan entidad suficiente, debido a las condiciones de tamaño y forma del ámbito, al grado de consolidación por la edificación o a la incompatibilidad de esta reserva con el cumplimiento de los objetivos específicos de ordenación de la actuación.»

Ocho. Se modifica la letra c) del apartado 2 del artículo 97, que queda con la siguiente redacción:

«c) Regular la elaboración de la documentación de los diferentes instrumentos de ordenación urbanística, de modo que se permita, entre otras cuestiones:

1.º Facilitar, mediante directrices o recomendaciones, 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.

2.º La normalización de la documentación electrónica de los instrumentos, mediante normas, directrices o recomendaciones, con objeto de unificar la estructura, codificación, nomenclatura y leyendas a utilizar en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y de garantizar su inclusión en el sistema de información territorial y urbanística de Andalucía para la difusión, interoperabilidad, reutilización, transparencia y fácil comprensión de sus contenidos.»

Nueve. Se modifica el apartado 2 del artículo 107, que queda con la siguiente redacción:

«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. En los planes básicos de ordenación municipal y en los planes de ordenación intermunicipal que contengan determinaciones de ordenación urbanística detallada, el informe sólo será vinculante en lo relativo a las determinaciones de ordenación urbanística general.»

Diez. Se modifica el apartado 1 del artículo 110, que queda redactado como sigue:

«1. El instrumento de ordenación urbanística aprobado definitivamente será depositado en los registros administrativos regulados en el artículo 5 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, el certificado del acuerdo correspondiente y la documentación digital normalizada necesaria para su incorporación al sistema de información territorial y urbanística regulado en el artículo 11 de la Ley y conforme a las Normas Directoras que regulen la normalización de los instrumentos de ordenación urbanística.»

Once. Se modifica el apartado 2 del artículo 191, que queda redactado del siguiente modo:

«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 en el apartado 1 del artículo 96 de la Ley. Las fases definidas constituirán unidades funcionales autónomas de forma que doten de todos los servicios a parcelas concretas y ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de todas ellas, incluidas las dotaciones, garantizando la viabilidad del conjunto del proceso de ejecución urbanística. Para asegurar el acceso a los servicios y dotaciones podrá considerarse la preexistencia y accesibilidad a dotaciones, equipamientos o servicios de la trama urbana.»

Doce. Se modifica el artículo 192, que queda con la siguiente redacción:

«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 las que vengán prestando servicios en el municipio.

3. El procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización se iniciará mediante 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. Cuando las deficiencias no afecten a la compatibilidad con el instrumento de ordenación urbanística, podrá procederse a la admisión a trámite del proyecto de urbanización sin perjuicio de su subsanación en el plazo indicado.

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 los propietarios y demás interesados 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 calificación ambiental conforme a la legislación ambiental, ésta se integrará en el procedimiento de aprobación de dicho proyecto. A tales efectos, se realizarán de forma conjunta y coordinada los requerimientos de subsanación, los informes técnicos del Ayuntamiento, los trámites de información pública y la resolución de las alegaciones presentadas.

8. Cuando el proyecto de urbanización deba someterse a autorización ambiental unificada o autorización ambiental unificada simplificada, conforme a la legislación ambiental, con la solicitud que inicie el procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización se entenderá solicitado el informe de compatibilidad con el instrumento de ordenación urbanística requerido en el procedimiento de autorización ambiental. Los informes previstos en el apartado 4 se pronunciarán expresamente sobre la compatibilidad con el instrumento de ordenación urbanística requerido en el procedimiento de autorización ambiental. El proyecto técnico que cuente con informe de compatibilidad urbanística se acompañará a la solicitud de la autorización ambiental junto al estudio ambiental correspondiente y resto de documentación exigida. Con la solicitud de la autorización ambiental unificada se suspenderá el plazo máximo para notificar la resolución del procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización hasta la resolución de dicha autorización.

En este caso, los trámites de información pública y de informes previstos legalmente como preceptivos en la instrucción del procedimiento de autorización ambiental y de aprobación del proyecto de urbanización se podrán llevar a cabo de manera simultánea. Dichos trámites también se podrán llevar a cabo de manera conjunta y coordinada por las Administraciones competentes, respetando los plazos de información pública que se establecen en la legislación ambiental.

9. 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 podrá suspender 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»

Trece. Se modifica el apartado 5 del artículo 197, que queda redactado del siguiente modo:

«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 deberán notificarse 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, para lo cual fijará fecha citando al mismo, a la persona solicitante que deberá acompañarse del facultativo encargado de la dirección de las obras.

Se podrá proceder a la recepción con reservas de las obras cuando no existan deficiencias sustanciales que afecten a la funcionalidad del acceso peatonal y rodado o

a los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, telecomunicaciones, alumbrado y suministro de energía eléctrica. El municipio detallará y valorará en un informe las deficiencias y requerirá su subsanación en un plazo no superior a seis meses, que se computará a partir del día siguiente al de la notificación del requerimiento, quedando el responsable de la ejecución obligado a prestar una garantía por el valor de las obras incrementado en un diez por ciento, mediante cualquiera de los mecanismos previstos en la legislación de contratos del sector público. El transcurso del plazo sin que se hayan subsanado las deficiencias facultará al municipio para la incautación de la garantía prestada, sin perjuicio de la facultad que le asiste de dirigirse contra dicha persona en caso de que la garantía no resultase suficiente.

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, distintos a los recogidos en el apartado a), 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, que será de seis meses, en su defecto. 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 que se desiste de la solicitud de recepción de las obras de urbanización.

Una vez atendidos los requerimientos de subsanación de los apartados a) y b) anteriores, 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.»

Catorce. Se modifica el artículo 203, que queda redactado como sigue:

«Artículo 203. Urbanización y edificación simultánea.

1. La ejecución de las obras de urbanización de la unidad de ejecución, ámbito de actuación o, en su caso, de las fases de urbanización definidas, será previa o simultánea a la edificación 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 podrá concederse licencia municipal de obras, ni surtirán efectos las declaraciones responsables, sin la acreditación del cumplimiento de los siguientes requisitos para poder llevar a cabo la edificación de forma simultánea a la ejecución de las obras de urbanización:

a) Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.

b) Aprobación del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución o ámbito de actuación.

c) La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Esta apreciación se llevará a cabo en base a las certificaciones de obra ejecutada suscritas por la dirección facultativa. El estado real de las obras podrá estar referido a una fase concreta de la urbanización cuando así se haya establecido.

d) Que la persona promotora de las obras de edificación simultáneas a las de urbanización asegure la finalización de las obras de urbanización pendientes de ejecución en la unidad de ejecución o ámbito de actuación, 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.

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 a posibles incrementos que resulten de su regularización en la liquidación definitiva.

e) Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización 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. La completa terminación de las obras de urbanización podrá estar referida a la correspondiente fase según lo previsto en el artículo 197.

3. No podrá concederse licencia municipal, ni causarán efectos las declaraciones responsables, de utilización u ocupación hasta que no estén recepcionadas las obras de urbanización en su totalidad o de la fase correspondiente.

4. La Administración actuante podrá ir liberando la garantía prevista en la letra d) del apartado 2 en proporción a lo ejecutado, conforme a las certificaciones de obra emitidas por la dirección facultativa. En todo caso, deberá liberar la parte proporcional de la garantía constituida una vez recibidas las obras de urbanización de la correspondiente fase. Para liberar la parte proporcional de la garantía podrá procederse a la actualización de la cuenta de liquidación provisional.

La Administración actuante deberá liberar la totalidad de la garantía una vez recepcionadas las obras de urbanización de la unidad de ejecución o ámbito de actuación, sin necesidad de transcurrir el plazo del 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 el 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.»

Quince. Se modifica la letra g) y se introduce dos nuevas letras l) y m) en el apartado 1 del artículo 293, con la siguiente redacción:

«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 500 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.»

«l) La demolición total o parcial de construcciones o edificaciones, siempre que no estén sujetas a un régimen de protección por la legislación de patrimonio histórico, por los instrumentos de ordenación territorial o por los instrumentos de ordenación urbanística, o que no estén incluidas en el entorno o en el ámbito establecido de un bien protegido.

m) Los movimientos de tierras y explanaciones en suelo urbano que no se encuentre en una Zona Arqueológica o de Servidumbre Arqueológica y que sean independientes de proyectos de urbanización, edificación o construcción, en cuyo caso seguirán el régimen previsto para estos.»

Dieciséis. Se modifica el apartado 2 del artículo 299, que queda con la siguiente redacción:

«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, sin que pueda otorgarse la licencia condicionada a su futura obtención. Los Ayuntamientos no podrán conceder licencia sin la aportación previa de las autorizaciones, concesiones e informes sectoriales preceptivos que deban otorgar otras Administraciones Públicas.

Igualmente, la solicitud de licencia se podrá acompañar del informe técnico de conformidad emitido por el colegio profesional o la entidad urbanística certificadora cuando así esté previsto en la ordenanza municipal conforme al artículo 15.2.»

Diecisiete. Se modifica el apartado 1 del artículo 302, que queda con la siguiente redacción:

«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 un informe técnico y otro 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 288.

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.

Cuando las ordenanzas municipales prevean que el informe técnico emitido por un colegio profesional o una entidad urbanística certificadora surta efectos equiparables al informe técnico municipal, el mismo podrá ser emitido a instancia de la Administración o bien voluntariamente a instancia de la persona interesada, que lo presentará junto con la solicitud de licencia, y será tenido en cuenta en la resolución del procedimiento, sin perjuicio de las facultades de verificación y control que en el ejercicio de sus potestades corresponde a la Administración.

El informe jurídico, que en todo caso será emitido por los servicios municipales, 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, y verificará la existencia del informe técnico. Este informe podrá contener la propuesta de resolución.»

Dieciocho. Se modifica el apartado 3 del artículo 360, que queda redactado del siguiente modo:

«3. Cuando las obras o usos pudieran ser compatibles con la ordenación vigente, junto al trámite de audiencia previsto en el apartado 2 anterior, 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.

Con el requerimiento que instara la legalización se acordará la suspensión del 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.»

Diecinueve. Se modifica el artículo 369, que queda redactado del siguiente modo:

«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.

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. La no subsanación en el plazo establecido determinará la imposibilidad de iniciar o continuar con la actuación, quedando sin efectos la declaración responsable presentada.

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 ineficacia de la misma, 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. 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, se procederá directamente a declarar la ineficacia de la declaración responsable o comunicación previa y a iniciar el procedimiento de restablecimiento de la legalidad, sin necesidad de efectuar el requerimiento de subsanación. La declaración de ineficacia de la declaración responsable o comunicación determinará la imposibilidad de iniciar o continuar con la actuación. Motivadamente, el Ayuntamiento podrá excluir de la imposibilidad de iniciar o continuar aquellas partes de la actuación que sí sean manifiestamente compatibles con la ordenación territorial y urbanística.

5. 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 declare la ineficacia de la declaración responsable o comunicación previa, lo que determinará la imposibilidad de iniciar la actuación afectada.

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.»

Veinte. Se modifica el apartado 1.b) de la disposición transitoria tercera, que queda redactado del siguiente modo:

«b) En cuanto a las reservas y estándares dotacionales correspondientes, serán los que resulten de aplicar los criterios del artículo 82, con las siguientes particularidades:

Las reservas de dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes irán referidas al nivel dotacional existente de la zona de suelo urbano en la que se integre la actuación de transformación urbanística, calculado conforme a los criterios de este Reglamento. En caso de que el instrumento de planeamiento general no haya definido zonas de suelo urbano, el instrumento que establezca la ordenación urbanística detallada identificará un ámbito equivalente de suelo urbano de acuerdo con los criterios de este Reglamento a lo meros efectos del cálculo del nivel dotacional existente. Este cálculo será de aplicación para posteriores actuaciones de transformación urbanística en la misma zona de suelo urbano o ámbito equivalente.

Las reservas de dotaciones pertenecientes a los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes se establecerán en proporción al incremento de población que se derive de la actuación para mantener, al menos, el estándar existente.

A estas actuaciones les será de aplicación lo establecido en el segundo párrafo del apartado 5 del artículo 82.»

Veintiuno. Se modifica el apartado 21 del Anexo, que queda redactado como sigue:

«21. Nivel dotacional de una zona de suelo urbano: Relación entre la superficie de dominio público destinado a sistema local de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos comunitarios básicos y a dotaciones privadas análogas que sean computables conforme al artículo 82, expresada en metros cuadrados de suelo, dividida por el número de habitantes o por la superficie total edificable lucrativa asignada por el instrumento de ordenación urbanística en la zona de suelo urbano, expresada en metros cuadrados de techo.

El nivel dotacional existente es aquel que caracteriza a una zona de suelo urbano y estará referido al sistema local de dotaciones del párrafo anterior que forme parte del dominio público y al que se haya ejecutado y se encuentre en uso si es de carácter privado. El nivel dotacional objetivo es aquel que pretende alcanzar el instrumento de ordenación urbanística 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.»

Artículo 119. Modificación del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

El 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, queda modificado como sigue:

Uno. Se modifica el artículo 5.2.e), que queda redactado como sigue:

«e) Informar sobre la incidencia territorial de los instrumentos de planeamiento general y sus innovaciones que afecten a la ordenación estructural, cuya aprobación definitiva corresponda a la persona titular de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, conforme a lo dispuesto en la Disposición adicional segunda de la citada Ley y la Disposición adicional octava de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.»

Dos. Se suprimen los apartados j) y k) del artículo 12.1.

Tres. Se modifica el artículo 13.2.b), que queda redactado como sigue:

«b) Informar sobre la incidencia territorial de los instrumentos de planeamiento general y sus innovaciones que afecten a la ordenación estructural cuya aprobación definitiva corresponda a las Comisiones Territoriales de Ordenación del Territorio y Urbanismo,

conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional segunda de la referida Ley y la Disposición Adicional octava de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.»

Cuatro. Se suprime el apartado e) del artículo 18.2.

Cinco. Se modifica la Disposición adicional octava, que queda redactada como sigue:

Disposición adicional octava. Órganos competentes para la evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística.

En los procedimientos de evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística, así como de sus innovaciones, cuando ésta proceda de acuerdo con la normativa ambiental, corresponderá la instrucción de la evaluación ambiental estratégica y la formulación de la declaración ambiental estratégica o del informe ambiental estratégico, según el caso, a las Delegaciones Territoriales con competencias en materia de medio ambiente.

Artículo 120. Modificación del Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030.

El Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, queda modificado como sigue:

Uno. Se modifica el artículo 15, que queda redactado como sigue:

«Artículo 15. Personas destinatarias de viviendas y alojamientos protegidos.

1. Las viviendas y alojamientos protegidos se destinan a unidades familiares cuyos ingresos anuales no superen 3,00 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), en el caso de viviendas protegidas de régimen especial; 4,00 veces el IPREM para las viviendas protegidas de régimen general, y 5,50 veces el IPREM en las viviendas protegidas de precio limitado, y cumplan los requisitos establecidos en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, y en el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

No obstante, lo anterior, en el caso establecido en el artículo 11.10 del Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, aprobado por el Decreto 1/2012, de 10 de enero, se amplía el límite de ingresos a 5,50 veces el IPREM para las viviendas protegidas de régimen general y a 7,00 veces el IPREM en las viviendas protegidas de precio limitado.

2. Los alojamientos transitorios a los que se refiere el artículo 20 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, se destinarán a personas en riesgo o situación de exclusión social, debidamente acreditada mediante los correspondientes servicios sociales comunitarios. Podrán tener también el carácter de equipamiento los alojamientos transitorios destinados a personas de especial protección de las definidas en el artículo 5 de este Decreto, siempre que cuenten con el correspondiente programa de actuación a que se refiere el citado artículo 20.5 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, y de conformidad con lo establecido por la normativa urbanística que corresponda.»

Dos. Se modifica el artículo 19, que queda redactado como sigue:

«Artículo 19. Módulo básico y módulo ponderado.

1. El módulo básico para la determinación del precio de referencia se fija en 870 euros por metro cuadrado útil de vivienda, pudiendo modificarse este importe por orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda, en función de la evolución de los precios de la vivienda.

El señalado importe se actualizará anualmente aplicando la variación anual del Índice de Precios de Consumo (IPC), correspondiente al último trimestre del año anterior, publicado por el Instituto Nacional de Estadística. El módulo actualizado se publicará a través del Portal de la Junta de Andalucía.

2. Se establece un módulo ponderado, que será el resultado de multiplicar el módulo básico por el coeficiente territorial reflejado en el Anexo V de este Decreto.