



# Resumen de comentarios en Microsoft Word - 2017.10.30\_ANTEPROYECTO LOTUS\_Entrega 02.v.02-2.doc

---

Página: 1

---

Autor: Usuario Asunto: Nota adhesiva Fecha: 01/12/2017 13:11:33

INFORME:

En relación con la petición realizada a esta Oficina de Gestión Urbanística de la Mancomunidad Comarca de Trujillo, referente a la elaboración de un informe detallado sobre el Anteproyecto de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo Sostenible, en el cual se analice el contenido del texto y se aporten las sugerencias que se estimen oportunas, adjunto remito la documentación solicitada a la dirección [sugerencias.lotus@juntaex.es](mailto:sugerencias.lotus@juntaex.es).

Por operatividad, dicho informe ha sido redactado sobre el texto original del Anteproyecto (incorporando comentarios), sobre el cual se ha incrustado el análisis y las aportaciones referentes a cada articulado, facilitando así su lectura y comprensión.

Carlos MARTÍN RONCERO.  
Arquitecto – Director OGVAT Comarca de Trujillo.



















En el supuesto de rehabilitación de edificaciones, construcciones o instalaciones tradicionales con antigüedad no inferior a 30 años situadas en parcelas inferiores a 1,5 ha, se considera capaz la parcela preexistente, siempre que no haya sido dividida en los 5 años inmediatamente anteriores.

En los casos de ampliación, renovación o mejora de actividades agroindustriales, así como las actividades destinadas a economía verde y circular situadas en parcelas inferiores a 1,5 ha, se considera capaz la parcela preexistente, siempre que no haya sido dividida en los 5 años inmediatamente anteriores. Este tipo de instalaciones podrán contar con ocupaciones superiores a las genéricamente permitidas siempre que se justifique debidamente su excepción y se declare de interés social por el municipio.

La superficie de suelo requerida para la camificación rústica quedará vinculada legalmente a las edificaciones, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Mientras éstas permanezcan vigentes, la unidad integrada por esos terrenos no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento.

Artículo 22. *Asentamientos en suelo rústico.*

1. A los efectos de esta Ley, se entiende por asentamiento en suelo rústico, residencial o productivo, el conjunto de edificaciones, construcciones o instalaciones que presenta unos indicadores, tales como densidad u ocupación, superiores a los estándares de sostenibilidad territorial establecidos para el suelo rústico.
2. Los planes territoriales podrán prever la creación de asentamientos en suelo rústico para el fomento del desarrollo rural y la economía verde circular. Para ello delimitarán los correspondientes sectores y fijarán las condiciones para su desarrollo.
3. Así mismo, los planes de ordenación territorial identificarán y delimitarán en sectores los asentamientos irregulares de su ámbito para regularizar, ordenándolos los que consideren viables, y para propiciar la extinción de los que motivadamente juzgue inviables, mediante el establecimiento de medidas a tal fin.
4. Los asentamientos de nueva creación y los irregulares viables se ordenarán y gestionarán mediante planes especiales de asentamiento. Los sectores de estos asentamientos constituirán los ámbitos de reparto de las cargas derivadas de su ordenación y el marco de la entidad autónoma de conservación que los propietarios habrán de constituir para su mantenimiento.
5. Los propietarios de terrenos de asentamientos en suelo rústico tienen el deber de contribuir a mitigar los efectos negativos que originan para el medio ambiente mediante el abono de un canon cuyas características son las siguientes:
  - a) Importe igual al 1% del valor catastral de la propiedad.
  - b) Periodicidad anual.
  - c) Inicio de la obligación de abono: la anualidad en la que entre en vigor el plan que delimite el asentamiento.
  - d) Duración de la obligación: hasta la completa ejecución de las determinaciones del plan especial de asentamiento correspondiente, previa constitución de la entidad autónoma de conservación.
6. El importe del canon se destinará al patrimonio público municipal, para acometer las medidas ambientales compensatorias que determine la ordenación territorial.
7. Los asentamientos irregulares inviables permanecerán con tal consideración, sujetos al canon correspondiente, hasta su extinción.

SECCIÓN 3ª. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Artículo 23. *Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbanizable.*

1. En los terrenos clasificados como suelo urbanizable los propietarios tienen derecho a:
  - a) Aplicar el régimen del suelo rústico hasta que se promueva su urbanización.
  - b) Promover su transformación urbanística mediante la redacción del instrumento de desarrollo, cuando proceda, y la urbanización de acuerdo con lo previsto en la Ley y en los planes de ordenación.
  - c) Participar en la ejecución de las actuaciones urbanísticas en régimen de equidistribución de beneficios y cargas, para urbanizar los terrenos y que alcancen la condición de solar, previa aprobación del instrumento de gestión requerido y la obtención de la autorización correspondiente, de conformidad con el procedimiento regulado en el título 3 de la ley.
  - d) Percibir el correspondiente justiprecio, cuando la administración hubiera determinado el sistema de expropiación o cuando voluntariamente antes de la aprobación del Programa de ejecución hubiera renunciado a intervenir en el desarrollo urbanístico.
  - e) El aprovechamiento urbanístico susceptible de los terrenos, previo cumplimiento de los deberes asociados a su transformación urbanística.

- 
- Autor: Usuario Asunto: Nota adhesiva Fecha: 29/11/2017 9:40:29  
 Desaparece el concepto de "funcionalmente indispensable" en el caso de construcciones e instalaciones no vinculadas. En la LOTUS la superficie mínima para "nueva planta" se fija en 1,50 has, sin que exista exención alguna.
- 
- Autor: Usuario Asunto: Nota adhesiva Fecha: 29/11/2017 10:08:21  
 Recae en la figura de los Planes Territoriales la potestad de delimitación y regulación de los asentamientos en suelo rústico. Desde nuestro punto de vista debiera de otorgarse dicha potestad igualmente al Planeamiento General, y no dilatar dichos procedimientos a la existencia de un Plan Territorial. En la actual LSOTEx, tanto en la disposición adicional 4ª como 5ª (URCAs y RUCIs), la potestad de regularización recae en el Planeamiento General.
- 
- Autor: Usuario Asunto: Nota adhesiva Fecha: 29/11/2017 14:28:56  
 Relación con artículo 72. Deberían de definirse y establecer las condiciones de los Planes Especiales de Asentamiento.

- c) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las edificaciones e instalaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato.
- d) Los propietarios de suelo urbano carentes de la condición de solar tienen además el deber de completar a su costa la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar, incluyendo la cesión gratuita al municipio de los terrenos afectados por las alineaciones en proporción no superior al 15% de la superficie de la parcela a edificar.

#### SECCIÓN 4ª. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

##### Artículo 26. *Áreas de reparto y aprovechamiento medio.*

1. Las áreas de reparto son ámbitos de suelo delimitados por el plan general con el objeto de establecer una ejecución justa y racional de las actuaciones de transformación urbanística, mediante el cálculo del aprovechamiento medio de las mismas. Las áreas de reparto estarán constituidas por áreas funcionales de suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado.
2. En los municipios de población inferior a 10.000 habitantes todo el suelo urbanizable constituirá un área de reparto, que incluirá los sistemas generales no adscritos a ningún sector.
3. En el resto de los municipios las áreas de reparto deben comprender:
  - a) En suelo urbanizable uno o varios sectores y los sistemas generales no incluidos en ningún sector. La superficie de estos sistemas se adscribirá a las distintas áreas de reparto en la proporción adecuada y debidamente calculada para que las áreas con un mismo uso global tengan un aprovechamiento medio similar.
  - b) En suelo urbano no consolidado se procederá como en el suelo urbanizable sin que sea obligatorio la inclusión de los sistemas generales.
4. La diferencia entre aprovechamientos medios de los distintos sectores de igual uso global no podrá ser superior al 15%.

##### Artículo 27. *Coefficientes de homogeneización de usos y tipologías edificatorias.*

1. En los municipios con una población superior a 10.000 habitantes, cuando el plan general prevea dentro de un área de reparto, usos y tipologías diferenciados que puedan dar lugar a rendimientos económicos muy diferentes por unidad de edificación, deberá establecer un sistema de coeficientes de homogeneización de usos y tipologías edificatorias, en atención a los respectivos valores de mercado.
2. A falta de coeficientes diferenciados, se utilizarán los valores relativos de repercusión de los terrenos para lograr la finalidad de equidistribución que la fijación de coeficientes debe perseguir.
3. El plan podrá, asimismo, establecer coeficientes correctores al objeto de bonificar aquellas parcelas destinadas a vivienda sujeta a cualquier régimen de protección oficial o a otros usos de interés social objeto de incentivos administrativos.
4. El plan deberá motivar la procedencia y cuantía de los coeficientes correctores previstos en los apartados anteriores que establezca.
5. Con la exclusiva finalidad de garantizar la equitativa distribución de beneficios y cargas, las operaciones de reparcelación se verificarán empleando coeficientes de ponderación concretos y actualizados, sobre la base de un riguroso estudio de mercado para cada uno de los productos inmobiliarios dotados de rendimientos económicos diferenciados que vayan a ser realizados conforme a la ordenación detallada aprobada.
6. Para ello, se aplicará a la superficie edificable correspondiente a los diferentes usos y tipologías, los coeficientes de ponderación relativos derivados de los respectivos valores de repercusión, procediéndose, ulteriormente, a la adjudicación de los aprovechamientos así ponderados y actualizados a los diferentes adjudicatarios en la operación reparcelatoria de acuerdo con sus respectivos derechos. En todo caso, los coeficientes de ponderación tendrán la consideración de determinaciones condicionantes del contenido del proyecto de reparcelación y formarán parte integrante del mismo.

##### Artículo 28. *Aprovechamiento subjetivo en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.*

1. El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de suelo urbanizable es el resultado de aplicar a la superficie bruta de las parcelas el 90% del aprovechamiento medio del sector.
2. El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de suelo urbano no consolidado es el resultado de aplicar a la superficie bruta de las parcelas el 90% del aprovechamiento medio del sector, salvo los siguientes casos:
  - a) En núcleos con población igual o inferior a 5.000 habitantes, el 100%.
  - b) En sectores incluidos completamente en ámbitos declarados Bien de Interés Cultural, el 100%.

## Página: 24

Autor: Usuario Asunto: Nota adhesiva Fecha: 29/11/2017 10:28:08

Establecer un único Área de Reparto en municipios inferiores a 10.000 habitantes genera procedimientos complejos para los pequeños municipios en cuanto a equidistribución se refiere (excedentes de aprovechamiento...). Pienso que sería más acertado mantener lo establecido en la Disposición Adicional 3ª en cuanto a que cada unidad de actuación forme el ámbito mínimo de equidistribución, facilitando así su gestión.

SDL. suelo destinado a dotaciones públicas del sistema local: Superficie, en metros cuadrados, de suelo de dominio público destinado a dotaciones públicas, en calidad de sistema local de cada ámbito espacial en que se dividan a estos efectos los municipios de relevancia territorial, o de cada núcleo de base territorial.

- En defecto de determinaciones contrarias del planeamiento territorial los estándares a los que deberán ajustarse los planes los indicadores anteriores en sus respectivos ámbitos de actuación serán los siguientes:

	Municipios de relevancia territorial		Núcleos de base territorial	
Densidad:				
	Mínimo	Objetivo	Mínimo	Objetivo
DP	50 hbt/ha	100 hbt/ha	30 hbt/ha	60 hbt/ha
DV	40 viv/ha	80 viv/ha	30 viv/ha	50 viv/ha
Zonas verdes:				
ZVGS	≥ 5 m <sup>2</sup> /hbt		≥ 5 m <sup>2</sup> /hbt	
ZVL	≥ 5 m <sup>2</sup> /hbt		≥ 5 m <sup>2</sup> /hbt	
Dotaciones públicas:				
SDGS	≥ 6,1 m <sup>2</sup> /hbt		≥ 6,1 m <sup>2</sup> /hbt	
SDL	≥ 1,6 m <sup>2</sup> /hbt		≥ 1,6 m <sup>2</sup> /hbt	

Los valores mínimos de los estándares de densidad, y los valores objetivo para el caso del suelo urbanizable, habrán de verificarse en los planes que se aprueben tras la entrada en vigor de la ley.

Los valores objetivo, en suelo urbano, se alcanzarán conforme a las pautas que el planeamiento territorial correspondiente establezca.

Los suelos de los sistemas generales y los de los sistemas locales se computarán independientemente, esto es, una misma superficie solamente podrá formar parte de un sistema dotacional.

Igual regla se seguirá entre los sistemas generales de los municipios de relevancia territorial y el sistema general supra-municipal del ámbito de planeamiento territorial en el que estos se encuadren.

#### Artículo 40. Sectores.

- Los sectores son los ámbitos delimitados por los planes de ordenación para definir la ordenación detallada de cualquier tipo de suelo.
- La delimitación de sectores se hará atendiendo a la racionalidad y funcionalidad de la ordenación urbanística. En suelo urbano no consolidado los sectores podrán ser discontinuos. En suelo urbanizable y suelo rústico los sectores sólo podrán ser discontinuos a los efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales.

### CAPÍTULO 2 La ordenación territorial

#### Artículo 41. Instrumentos de la ordenación territorial y de intervención directa.

La ordenación territorial se establece, en el marco de esta ley, mediante los siguientes instrumentos:

- Instrumentos de ordenación territorial:
  - Directrices de ordenación territorial.
  - Planes territoriales.
  - Planes de suelo rústico.
- Instrumentos de intervención directa:
  - Proyectos de interés regional.

#### Artículo 42. Aplicación y eficacia de los instrumentos de ordenación territorial.

- Los instrumentos de ordenación territorial tendrán carácter vinculante para las distintas administraciones públicas, así como para cualquier persona natural o jurídica y. Así mismo, serán vinculantes para los planes, programas y proyectos de la administración pública y de los particulares, de forma congruente con su carácter directriz.

## Página: 29

Autor: Usuario Asunto: Nota adhesiva Fecha: 29/11/2017 13:04:18

Desde el punto de vista del que suscribe en Extremadura contamos con unos municipios hiper-dotados en cuanto a equipamientos y zonas verdes se refiere (raro es el municipio que no cuente con salón social, velatorio municipal, pista de pádel...). Además la mayor parte de esas dotaciones por no decir la totalidad se emplazan en terrenos que rara vez han sido obtenidos en ejecución del planeamiento (desarrollo de unidades de actuación). Es por ello que no parece procedente seguir con la misma dinámica de reservas de la LSOTEx, viendo con buenos ojos por parte del que suscribe el cómputo de dotaciones a nivel territorial, así como la vinculación de dichas reservas al número de habitantes, y no a la edificabilidad materializable.

Autor: Usuario Asunto: Nota adhesiva Fecha: 29/11/2017 13:03:30

Núcleos de Población < 5.000 hab.

Autor: Usuario Asunto: Nota adhesiva Fecha: 29/11/2017 13:26:56

Se amplía el abanico del término Sector a los suelos urbanos no consolidados y suelos rústicos, término que hasta la fecha tenía connotaciones exclusivas de suelo urbanizable.

Artículo 46. *Documentación.*

Contendrán la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones y se formalizarán en dos documentos diferenciados destinados a adquirir, respectivamente, rango legal y reglamentario. Serán los siguientes:

- a) Las Directrices de Ordenación Territorial de Extremadura, que comprenderá el conjunto de determinaciones de aplicación directa que ha de definir el modelo territorial de la comunidad autónoma.
- b) Las Directrices Complementarias de Ordenación Territorial, constituidas por el conjunto de determinaciones de aplicación directa, indirecta u orientativas, de desarrollo de las anteriores.

Artículo 47. *Procedimiento de aprobación.*

La elaboración y aprobación de las directrices de ordenación territorial seguirá los siguientes pasos:

1. Acuerdo de redacción por decreto de la Junta de Extremadura.
2. Aprobación por el consejero competente del avance de las directrices, previo informe de la comisión de urbanismo y ordenación del territorio de Extremadura.
3. Información pública del avance por espacio no inferior a dos meses.
4. Aprobación del anteproyecto de las directrices por el consejero competente.
5. Aprobación del proyecto de las directrices de ordenación territorial por el Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura.
6. Remisión a la Asamblea de Extremadura para su aprobación como Directrices de Ordenación Territorial de Extremadura, con rango de ley.
7. Publicación en el diario oficial de Extremadura.
8. Las directrices complementarias de ordenación territorial se tramitarán como desarrollo reglamentario de las anteriores.

Artículo 48. *Seguimiento.*

La Junta de Extremadura dará cuenta anualmente a la Asamblea de la aplicación y cumplimiento de las directrices de ordenación territorial.

*Subsección 2ª. Planes Territoriales*

Artículo 49. *Planes Territoriales.*

1. Los Planes Territoriales son los instrumentos de planificación y ordenación del territorio en ámbitos supramunicipales, desarrollando, en su caso, los criterios establecidos para tal fin en las directrices de ordenación territorial de Extremadura.
2. Objeto:  
Estos planes tienen por objeto en sus respectivas áreas, establecer los elementos básicos de la organización y estructura del territorio y constituir el marco de referencia territorial para el desarrollo y coordinación de las políticas, planes, programas y proyectos de la administración y entidades públicas, así como para las actividades de los particulares.
3. Los planes contendrán las siguientes determinaciones:
  - a) Diagnóstico del territorio, situación actual, tendencias, alternativas y definición de objetivos; y evaluación de localización y sostenibilidad, de los siguientes servicios:
    - 1º. Movilidad y transporte público relacionado con la frecuencia y proximidad a las dotaciones y servicios públicos.
    - 2º. Infraestructuras urbanas e infraestructuras vertebradoras.
    - 3º. Dotaciones públicas y servicios supramunicipales.
    - 4º. Telecomunicaciones.
    - 5º. Gestión de residuos.
  - b) Definición pormenorizada del sistema de asentamientos, que distinguirá los núcleos de base territorial, los de relevancia y los asentamientos en suelo rústico. Entre estos últimos señalará los irregulares y fijará las condiciones para la ordenación de los considerados viables y las pautas para la extinción de los inviables.
  - c) Condiciones objetivas que determinan riesgo de formación de núcleo de población.
  - d) Cuantificación, localización y criterios de diseño de los siguientes sistemas de estructura territorial:
    - 1º. Infraestructuras vertebradoras.
    - 2º. Dotaciones públicas y servicios supramunicipales.
    - 3º. Suelo para actividades productivas.
  - e) Normas para protección del paisaje, del cielo, de los recursos naturales y del patrimonio histórico y cultural; criterios y medidas a desarrollar por la administración para tal fin.



Las Directrices de Ordenación Territorial deberán delimitar los ámbitos de planeamiento territorial mediante la división de la totalidad del territorio de la comunidad para su ordenación con Planes Territoriales.

Artículo 54. *Iniciativa de los municipios.*

Cuando sean los municipios los que insten la redacción de planes territoriales, la iniciativa deberá estar refrendada al menos por acuerdo plenario de los ayuntamientos de la mitad de los municipios incluidos en el ámbito del plan que, a su vez, agrupen al menos la mitad de la población de éste.

*Subsección 3ª. Planes de suelo rústico*

Artículo 55. *Planes de Suelo Rústico.*

1. Los planes de suelo rústico son instrumentos cuya finalidad es ordenar y proteger el suelo rústico de todos o parte de los municipios de un plan territorial por ámbitos contiguos, con la finalidad de asegurar la protección in-terese supramunicipales como la protección de los espacios naturales, la conservación del paisaje y los recursos na-turales, los bienes de dominio público o el patrimonio histórico cultural, para lograr los fines y objetivos establecidos para la ordenación territorial.
2. Podrá procederse su aprobación cuando, acreditada la presencia de intereses supramunicipales, concurra alguna de las siguientes circunstancias:
  - a) En caso de ausencia de planeamiento municipal.
  - b) Que los instrumentos de ordenación urbanística vigentes en los municipios carecieran de ordenación del suelo rústico que garantice la protección de sus valores.
  - c) Que sea solicitado por varios municipios comprendidos en el ámbito de un Plan Territorial, para ser realizado en su ámbito.
3. Los planes tendrán las siguientes determinaciones:
  - a) Categorización de la totalidad del suelo del ámbito del plan, en el cual habrán de delimitarse las áreas de las ca-tegorías de suelo rústico.
  - b) Regulación de cada categoría para mantener la naturaleza rústica del suelo, proteger los valores que han motiva-do la redacción de plan de suelo rústico y asegurar el carácter aislado de las construcciones, entre otras:
    - 1º. Características morfológicas y tipológicas de las edificaciones y las construcciones.
    - 2º. Regulación de usos y actividades.
  - c) Identificación y delimitación aproximada de las áreas sujetas a servidumbre para protección del dominio público y la funcionalidad de las infraestructuras públicas.
4. Documentación:
5. Los planes de suelo rustico contendrán la documentación precisa para definir y justificar sus determinacio-nes, que se formalizará en los siguientes documentos:
  - a) Memoria informativa, de análisis y diagnóstico del territorio a ordenar.
  - b) Memoria de ordenación, con la definición y justificación de la propuesta.
  - c) Normativa.
  - d) Documentación gráfica comprensiva del diagnóstico y la ordenación, sustanciada en la delimitación de las áreas de las diferentes categorías de suelo y la identificación y delimitación aproximada de las áreas sujetas a servi-dumbre.
6. Procedimiento de aprobación:
  - a) Acuerdo plenario de los municipios integrados que soliciten el plan de suelo rústico, en su caso.
  - b) Acuerdo de redacción del consejero competente previo trámite de audiencia de los municipios integrados.
  - c) Aprobación inicial por el consejero competente.
  - d) Información pública por espacio de dos meses y trámite de audiencia a los municipios afectados por el mismo plazo..
  - e) Informe de la comisión de urbanismo y ordenación del territorio.
  - f) Aprobación definitiva por resolución del consejero competente.
  - g) Publicación.

Artículo 56. *Planes de suelo rústico y planeamiento urbanístico. Interacción.*

1. La categorización del suelo de los planes de suelo rústico desplazará las que contengan los planes urbanís-ticos en vigor, cuando hayan sido redactados por solicitud de los Ayuntamientos integrados en su ámbito.
2. Los planes urbanísticos redactados en ámbitos con plan de suelo rústico vigente, redactado por ausencia de plan u ordenación en los planeamientos municipales, podrán mantener la vigencia de dicho plan en su término municipal o bien desplazarlo sin perjuicio de mantener en la nueva ordenación la coherencia con la ordenación esta-blecida por los planes territoriales.

SECCIÓN 2ª. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN DIRECTA

Autor: Usuario Asunto: Nota adhesiva Fecha: 29/11/2017 14:49:20

Desde el punto de vista del que suscribe, y dado que existen muchísimos municipios en Extremadura con una Delimitación de Suelo Urbano como único instrumento urbanístico, sin potestad en suelo rústico, veo en estos planes una magnífica oportunidad para dotar a estos municipios de una ordenación del suelo rústico garantizando así la preservación de sus valores.

En el punto número 1 se limita la redacción del Plan de Suelo Rústico a la existencia previa de un Plan Territorial. Sin embargo en el punto número 2 parece que es viable su aprobación sin la previa existencia de un plan territorial en municipios sin planeamiento ó cuyos planeamientos carezcan de ordenación del suelo rústico. Creo que debería aclararse dicho extremo.

- b) Regulación de usos y actividades del suelo rústico, conforme a sus categorías. Dicho aspecto no es preciso regularlo si estuviera establecido por un Plan de Suelo Rústico vigente en el término municipal que el Ayuntamiento optara por asumir.
- c) Señalamiento de los sistemas generales de rango supramunicipal en desarrollo de los planes territoriales.
- d) La delimitación de los sectores con indicación de los objetivos, criterios y condiciones básicas de ordenación, al menos uso global, aprovechamiento, cesiones obligatorias y modalidad de ejecución.
- e) Evaluación de la sostenibilidad urbana mediante la cuantificación de los estándares urbanísticos existentes y justificación de las medidas para alcanzar o mejorar, en su caso, los indicadores urbanísticos de sostenibilidad urbana definidos en el Artículo 39.

Los municipios de relevancia deberán contener, además:

- f) Sistema general urbano de zonas verdes, espacios libres, dotaciones públicas e infraestructuras.

En los núcleos de relevancia con una población superior a 10.000 habitantes deberán contener, además:

- g) Delimitación del área o áreas de reparto, su aprovechamiento medio, uso global y prohibidos.

- h) Justificación del cálculo del aprovechamiento y los coeficientes homogeneizadores, en su caso.

3. Los planes estructurales municipales contendrán la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones, que se formalizará en los siguientes documentos:
  - a) Memoria informativa, de análisis y diagnóstico del ámbito a ordenar, y memoria de participación.
  - b) Memoria de ordenación, con la definición y justificación de su adecuación a los instrumentos de planeamiento territorial, justificación de la alternativa del modelo urbano y su adecuación a los criterios de ordenación sostenible, sus objetivos, y sus determinaciones generales. Contendrá el estudio de movilidad con análisis de transporte público, dotaciones, caminos escolares y perspectiva de género.
  - c) Evaluación ambiental.
  - d) Memoria de viabilidad económica.
  - e) Normativa con distinción entre las determinaciones estructurales, y las normas y recomendaciones de desarrollo.
  - f) Documentación gráfica comprensiva del diagnóstico y la propuesta de ordenación.

Artículo 69. *Plan Detallado Municipal.*

1. El plan detallado municipal es el documento que desarrolla las determinaciones del plan estructural municipal definiendo la ordenación detallada del núcleo y deberá contener, al menos:
  - a) Ordenación detallada del suelo urbano y, opcionalmente del suelo urbanizable si lo hubiera.
  - b) Normativa de aplicación que regule la ordenación, ejecución y gestión del plan.
2. El plan detallado municipal nunca podrá modificar las determinaciones estructurales del plan estructural municipal.
3. La ordenación detallada se realizará de acuerdo con las determinaciones del plan estructural municipal, las características y exigencias propias del tipo de núcleo y con el grado de desarrollo necesario para su ejecución.
4. El plan detallado municipal contendrá la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones, que se formalizará en los siguientes documentos:
  - a) Memoria justificativa del desarrollo y la no alteración de las determinaciones del plan general estructural.
  - b) Normativa.
  - c) Evaluación de la sostenibilidad económica.
  - d) Documentación gráfica comprensiva del diagnóstico y la propuesta de ordenación.

Artículo 70. *Procedimiento de aprobación.*

1. La iniciativa para redactar los planes generales municipales será municipal.
2. La tramitación y aprobación de los planes generales municipales seguirá los siguientes pasos:
  - a) Acuerdo de redacción del plan general municipal por el Ayuntamiento.
  - b) Avance de plan estructural municipal y documento de inicio de la tramitación ambiental, que serán remitidos al órgano ambiental.
  - c) Aprobación inicial del plan estructural municipal y plan detallado municipal, por el Ayuntamiento.
  - d) Información pública por periodo no inferior a un mes.
  - e) Remisión potestativa a la Comisión de Coordinación Intersectorial o solicitud municipal de los informes sectoriales, que deberán evacuar informe en un periodo no superior a tres meses.
  - f) Evaluación ambiental en un plazo no superior a cuatro meses desde su solicitud.
  - g) Aprobación provisional por el Ayuntamiento del plan estructural y detallado municipal junto con la Evaluación Ambiental.
  - h) Aprobación definitiva del plan estructural municipal por la comisión de urbanismo y ordenación del territorio.

Relacionando con el artículo 26 y referido a municipios inferiores a 10.000 habitantes: Establecer un único Área de Reparto en municipios inferiores a 10.000 habitantes genera procedimientos complejos para los pequeños municipios en cuanto a equidistribución se refiere (excedentes de aprovechamiento...). Pienso que sería más acertado mantener lo establecido en la Disposición Adicional 3ª en cuanto a que cada unidad de actuación forme el ámbito mínimo de equidistribución, facilitando así su gestión.

- i) Informe del plan detallado municipal de la comisión de urbanismo y ordenación del territorio, que será vinculante en la comprobación de no afectación a las determinaciones del Plan Estructural Municipal.
- j) Aprobación definitiva del plan detallado municipal por el Ayuntamiento.
- k) Publicación.

Artículo 71. *Efectos, vigencia, modificación y revisión de los instrumentos de planeamiento general.*

1. La aprobación de los planes generales municipales producirá los siguientes efectos:
  - a) La vinculación de los terrenos, edificaciones, construcciones e instalaciones al destino que resulte de las determinaciones del plan.
  - b) La declaración en situación de **fuera de ordenación** de las edificaciones, construcciones o instalaciones de conformidad con lo regulado en el Artículo 14.
  - c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos.
  - d) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación de la Administración de los medios de ejecución forzosa.
  - e) La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupar los terrenos, edificaciones, construcciones o instalaciones cuando se prevean obras públicas ordinarias o sistemas de expropiación, incluyendo los terrenos exteriores para la conexión de infraestructuras y servicios urbanos.
  - f) La publicidad del contenido completo del plan general.
2. Los planes entrarán en vigor al día siguiente de su publicación y tendrán vigencia indefinida.
3. La modificación de los planes generales se sujetará a los mismos trámites prescritos para su aprobación.
4. Cualquier modificación deberá contener un documento refundido de forma que el plan general municipal se mantenga actualizado.
5. Cualquier modificación de los mismos deberá hacer constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de los derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación.
6. Los planes generales estructurales no podrán modificarse en el primer año de su vigencia, excepto para su adaptación, si procede, a los instrumentos de ordenación territorial.
7. La revisión de los planes generales municipales se realizará cuando se den las condiciones que ellos mismos determinen, y siempre que concurren las siguientes circunstancias:
  - a) Modificación del modelo urbano definido.
  - b) Modificación que, por sí misma o por acumulación de las aprobadas desde su vigencia, impliquen que el nuevo suelo urbanizado determinado por el plan alcanza el 50% del suelo urbano consolidado.

SECCIÓN 3ª. INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DEL PLANEAMIENTO

Artículo 72. *Plan especial.*

1. Los planes especiales son los instrumentos complementarios de ordenación que tienen por objeto la implantación o regulación pormenorizada de usos o actividades urbanísticas especiales en cualquier clase de suelo. Podrán formularse en desarrollo de los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, o con carácter independiente, y podrán contener determinaciones estructurales y detalladas.
  1. Los planes especiales podrán tener, entre otras, las siguientes finalidades:
    - a) La ordenación y protección de conjuntos históricos, zonas arqueológicas y cualquier otro ámbito declarado Bien de Interés Cultural.
    - b) La ordenación de la movilidad.
    - c) La ordenación de actividades turísticas o productivas.
    - d) La ordenación de los asentamientos.
    - e) El desarrollo de actuaciones de rehabilitación, renovación y regeneración urbanas.
    - f) El desarrollo de sistemas generales.
    - g) La protección del paisaje urbano.
    - h) Cualquier otro análogo.
  2. Los planes especiales contendrán las determinaciones estructurales y detalladas adecuadas a su finalidad específica, incluyendo al menos la justificación de su propia conveniencia y su adecuación a la ordenación territorial y general del ámbito. Deberán delimitar su ámbito y establecer su ordenación detallada.
  3. Los planes especiales pueden modificar las determinaciones de los planes que desarrollen, precisando en su caso el informe favorable vinculante del órgano que aprobó el plan que modifica.
  4. Los planes especiales podrán modificar la clasificación del suelo para realizar ajustes de los sectores, siempre que el suelo clasificado no supere el 15% del ámbito.



Artículo 80. *La actividad de ejecución.*

1. Actividad de ejecución del planeamiento es la materialización de las previsiones de los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, general o de desarrollo, utilizando para ello el conjunto de procedimientos, técnicas e instrumentos descritos y regulados en la presente Ley.
2. La ejecución del planeamiento se rige por los principios básicos de la justa distribución de los beneficios y cargas generados por la ordenación urbanística y por el de la participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de aquella, en su caso.

Artículo 81. *Contenido de la actividad de ejecución.*

1. La actividad administrativa de ejecución de los planes comprende:
  - a) La determinación por la Administración de la modalidad de ejecución requerida, del régimen de gestión de la actividad y del sistema de ejecución y la tramitación y aprobación, cuando proceda, de los Programas de Ejecución.
  - b) La organización temporal de la ejecución y del orden de las actuaciones, cuando dichas determinaciones no se contengan ya en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística o proceda modificarlas.
  - c) La definición del ámbito físico de la actuación de transformación urbanística mediante la delimitación de unidades de actuación.
  - d) La ejecución de los sistemas generales.
  - e) La conservación de las obras de urbanización y el control de las actuaciones edificatorias.

Artículo 82. *Modalidades de la actividad de ejecución.*

La ejecución de las previsiones de los planes puede llevarse a cabo conforme a las siguientes modalidades:

1. Actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización. Son operaciones destinadas a la generación de nuevo suelo urbanizado en forma de solares a partir de suelo carente de urbanización. En función de la entidad de la actuación y del municipio donde se opere pueden ser:
  - a) Actuaciones Sistemáticas de urbanización, para la ejecución del planeamiento dentro del ámbito de un sector delimitado en suelo urbanizable o suelo no urbano no consolidado de municipios con población igual o superior a 10.000 habitantes.  
El sector se desarrollará completa o parcialmente mediante la delimitación de una o varias unidades de actuación integral.
  - b) **Actuaciones Simplificadas de urbanización**, para la ejecución del planeamiento dentro del ámbito de un sector delimitado en el suelo urbano no consolidado de municipios con población inferior a 10.000 habitantes.  
El sector se desarrollará completa o parcialmente mediante la delimitación de una o varias unidades de actuación simplificada, que podrán ser discontinuas.  
También será la modalidad para la ejecución, en los municipios con población igual o superior a 10.000 habitantes, de pequeñas actuaciones de transformación urbanística que permitan completar la trama urbana en un ámbito no superior a una manzana. En este caso, el planeamiento deberá justificar la innecesariedad de la modalidad de actuación sistemática de urbanización y determinará, en su caso, las cesiones a la Administración de conformidad con la presente Ley.
2. Actuaciones de transformación urbanística de reforma o renovación de la urbanización. Son operaciones destinadas a la rehabilitación urbana o la renovación, ampliación o mejora de la urbanización o de las dotaciones públicas en un ámbito de suelo urbano preexistente. En función de la entidad de la actuación y del municipio donde se opere pueden ser:
  - a) Actuaciones Sistemáticas de reforma, para la actuación dentro del ámbito de un sector delimitado en suelo urbano no consolidado de municipios de población igual o superior a 10.000 habitantes.  
El sector se desarrollará completa o parcialmente mediante la delimitación de una o varias unidades de actuación integral, que podrán ser discontinuas.
  - b) Actuaciones Simplificadas de reforma, para la actuación dentro del ámbito de un sector delimitado en suelo urbano no consolidado de municipios de población inferior a 10.000 habitantes.  
El sector se desarrollará completa o parcialmente mediante la delimitación de una o varias unidades de actuación simplificada, que podrán ser discontinuas.  
También será la modalidad para la ejecución, en los municipios con población igual o superior a 10.000 habitantes de actuaciones sobre el tejido preexistente de escasa entidad que no afecten a un ámbito no superior a una manzana. En este caso, el planeamiento deberá justificar la innecesariedad de la modalidad de actuación sistemática de urbanización y determinará, en su caso, las cesiones a la Administración de conformidad con la presente Ley.

3. Actuaciones Aisladas. Son actuaciones puntuales que no precisan establecer un sistema ni la previa aprobación de un programa de ejecución y pueden incluir o no urbanización, ejecutadas en régimen de gestión directa por la Administración o con la colaboración de particulares.  
Será la modalidad de ejecución del planeamiento en el suelo urbano no consolidado definido en el Artículo 7.2.c. y en el suelo urbano sometido a pequeñas actuaciones para corrección de alineaciones, culminación de la apertura de un vial u obtención de espacio libre público no incluido en una actuación sistemática, así como en la ejecución de los sistemas generales en cualquier tipo de suelo y en la remodelación de la urbanización y espacios públicos preexistentes mediante el correspondiente Proyecto de Obras Públicas.  
Pueden precisar la delimitación de una unidad de actuación simplificada, que puede ser discontinua, a los solos efectos de establecer el conjunto de parcelas afectadas por la actuación.
4. Actuaciones Edificatorias. Son actuaciones aisladas de nueva edificación o rehabilitación de la existente en suelo urbano, incluso cuando requieran obras de urbanización accesorias para completar los servicios urbanísticos existentes o conectarse a ellos de modo que la parcela adquiera la condición de solar.
5. Cuando la Administración sea propietaria o disponga de todos los bienes y derechos integrados en una unidad de actuación, ya sea de nueva urbanización o reforma, podrá operar en la modalidad de actuaciones simplificadas.

Artículo 83. *Régimen de gestión.*

La ejecución del planeamiento puede realizarse en alguno de los siguientes regímenes:

1. Gestión directa, que implica la acción directa de las administraciones con competencia en materia urbanística, para el desarrollo de la actuación de acuerdo con uno de los sistemas de ejecución pública.
2. Gestión indirecta, que consiste en la atribución por la administración de la condición de agente urbanizador a una persona física o jurídica, sea o no propietaria de los terrenos a transformar, para el desarrollo de la actuación de acuerdo con uno de los sistemas de ejecución privada.

Artículo 84. *Sistemas de ejecución.*

Los sistemas de ejecución son los siguientes:

1. En el régimen de gestión directa:
  - a) Cooperación.
  - b) Expropiación.
2. En el régimen de gestión indirecta
  - a) Compensación.
  - b) Concertación.

Artículo 85. *Participación privada y dirección y control públicos en la actividad de ejecución.*

1. Los titulares de derechos sobre el suelo o bienes inmuebles intervienen en la actividad de ejecución del planeamiento en la forma y términos previstos en esta Ley.
2. Las Administraciones públicas, en sus respectivas esferas de competencia, dirigirán, inspeccionarán y controlarán la actividad privada de ejecución para exigir y asegurar que ésta se produce de conformidad con los planes de ordenación y los demás instrumentos y acuerdos aprobados o adoptados para la ejecución de éstos, así como, en su caso, los correspondientes proyectos técnicos de obras.
3. Las Administraciones con competencia en materia de ordenación territorial y urbanística tienen el deber de facilitar y promover la iniciativa privada en el desarrollo de actividad de ejecución del planeamiento.

Artículo 86. *Presupuestos de la actividad de ejecución.*

El desarrollo de la actividad de ejecución requerirá la aprobación o autorización, con carácter previo o simultáneo y respecto de la totalidad de los terrenos a que se refiera de:

- a) El planeamiento de ordenación territorial y urbanística idóneo, conforme a esta Ley, para establecer la ordenación detallada en la clase de suelo de que se trate, en todos los casos.
- b) El Programa de Ejecución en el caso de las unidades a ejecutar mediante actuaciones sistemáticas de urbanización o reforma.
- c) El proyecto de urbanización en todos los supuestos. En el caso de actuaciones edificatorias que requieran urbanización, el proyecto podrá formar parte del proyecto de edificación.
- d) El proyecto de edificación que legalmente proceda, en el caso de actuaciones edificatorias.

4. Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que contravengan, infrinjan o defrauden objetivamente en cualquier forma normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento territorial o urbanístico, en especial las reguladoras del régimen urbanístico objetivo del suelo y del subjetivo de los propietarios de éste. Las estipulaciones previstas en la letra b) del párrafo anterior sólo tienen el efecto de vincular a las partes del convenio para la iniciativa y tramitación de los pertinentes procedimientos para la innovación del planeamiento sobre la base del acuerdo sobre la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación.
5. Los convenios urbanísticos que deban formar parte de Programas de Ejecución de iniciativa privada se registrarán por las normas reguladoras de éstos. No obstante, para todo lo no previsto en dichas normas reguladoras les serán de aplicación las reglas contenidas en los apartados anteriores.

## CAPÍTULO 2

### Las actuaciones sistemáticas de urbanización o reforma

#### SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

##### Artículo 91. Actuación sistemática de urbanización o reforma.

1. Se entiende por actuación sistemática de urbanización el conjunto de operaciones sujetas a la previa aprobación de un Programa de Ejecución, tanto de urbanización como jurídicas o económicas, para el desarrollo de un sector mediante su delimitación en unidades de actuación para la transformación del suelo carente de urbanización en suelo urbanizado, con el empleo de las técnicas y procedimientos establecidos en esta Ley para cada uno de los sistemas de ejecución. Puede desarrollarse por la administración en régimen de gestión directa o por los particulares en régimen de gestión indirecta.
2. La actuación sistemática de urbanización garantiza la distribución equitativa de las cargas y beneficios del planeamiento entre los propietarios de los terrenos incluidos en la unidad de actuación y conlleva la cesión a la administración de las zonas verdes y los suelos para dotaciones públicas establecidos por el planeamiento, así como la cesión al Ayuntamiento del suelo para materializar el porcentaje de aprovechamiento del sector libre de cargas, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento.
3. Cuando la actuación sistemática sea de reforma, el suelo destinado a la cesión al Ayuntamiento de aprovechamiento, si procediera, puede ser sustituido por su valor en metálico, cuantificado de acuerdo con las reglas de valoración establecidas en esta Ley. Igualmente podrá ser sustituido por su valor en metálico, calculado de igual forma, el suelo destinado a dotaciones en el ámbito objeto de la transformación urbanística siempre que éste no se haya delimitado precisamente para la obtención de dotaciones necesarias y se justifique la imposibilidad o improcedencia de su ubicación en él.

##### Artículo 92. Unidad de Actuación Integral.

1. Los sectores delimitados por los instrumentos de planeamiento se dividirán en una o más unidades de actuación integral para la ejecución de las actuaciones sistemáticas de urbanización o reforma.
2. La Unidad de Actuación Integral opera como el ámbito de referencia en cuyo seno se produce el cumplimiento de los deberes de equidistribución y cesión, con la entrega de los terrenos que corresponden al Municipio, así como el cumplimiento conjunto del deber de urbanizar la misma; y posibilita, tras la aprobación del instrumento de redistribución dominical, la localización y cuantificación concreta del aprovechamiento que corresponde a cada propietario o a otros participantes en la operación transformadora y, en su caso, al agente urbanizador.
3. La delimitación de las unidades de actuación integral puede estar contenida en los planes generales cuando establezcan la ordenación detallada, o pueden establecerse o modificarse en el programa de ejecución tramitado para su desarrollo, o en el instrumento de desarrollo que defina la ordenación detallada.
4. Las unidades de actuación integral deberán contener todos los terrenos objeto de transformación y los sistemas generales incluidos o adscritos a las mismas.

##### Artículo 93. Obtención de terrenos dotacionales.

1. Los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter local incluidos en unidades de actuación integral son de cesión obligatoria y gratuita. La cesión al Ayuntamiento se producirá por ministerio de la Ley con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.
2. Los terrenos afectos a sistemas generales incluidos o adscritos a unidades de actuación integral se obtendrán mediante cesión obligatoria en el marco de la reparcelación. La cesión al Ayuntamiento se producirá por ministerio de la Ley con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

- d) La afectación de una finca a los fines y obligaciones de una agrupación de interés urbanístico podrá ser anotada en el Registro de la Propiedad.
  - e) Reconocer a los propietarios de terrenos no fundadores el derecho a adherirse a la agrupación en las mismas condiciones y análogos derechos que éstos. Para ello, tras la constitución de la agrupación, se les comunicará dicha facultad en su domicilio fiscal adjuntándose a la comunicación copia de los estatutos. A partir de la recepción de la comunicación, sus receptores dispondrán de un plazo de 20 días para optar por la integración en la agrupación. El transcurso de dicho plazo no impedirá a los propietarios no adheridos hacerlo con posterioridad, pero habilitará a la agrupación a ejercer respecto de ellos las prerrogativas propias del agente urbanizador.
4. Las normas de constitución y actuación de las agrupaciones de interés urbanístico se desarrollarán reglamentariamente.

Artículo 100. *Sistema de concertación.*

El sistema de concertación la persona adjudicataria de la ejecución de la actuación sistemática de urbanización asume y lleva a cabo la ejecución en la condición de agente urbanizador y en los términos del Programa de Ejecución aprobado al efecto, obteniendo su retribución de los propietarios afectados por la actuación.

**CAPÍTULO 3**  
**Actuaciones simplificadas de urbanización o reforma**

Artículo 101. *Actuación simplificada de urbanización o reforma. Unidad de actuación simplificada.*

1. Se entiende por actuación simplificada de urbanización o reforma el conjunto de operaciones no sujetas a previa aprobación de un Programa de Ejecución necesarias para completar la urbanización o el nivel de dotaciones de un sector.
  2. Las obras que sean de urbanización se ejecutarán en régimen de gestión directa por la administración, aunque en caso de acuerdo, suscrito en el correspondiente Convenio de Gestión, podrán ser ejecutadas por una entidad urbanística colaboradora integrada por los propietarios de los terrenos afectados o beneficiarios de la actuación urbanística.
  3. El ámbito físico de la actuación simplificada de urbanización se determinará mediante la delimitación de una Unidad de Actuación Simplificada dentro de un sector, que se constituirá en el área de referencia para la equidistribución y, en su caso, cesión de suelos con destino dotacional, y para el establecimiento de las cuotas de urbanización a satisfacer por los propietarios de los bienes afectados o beneficiados por la actuación.
  4. La delimitación de las unidades de actuación simplificada podrá estar contenida en los planes de ordenación o en los instrumentos de desarrollo y deberá incluir todos los terrenos objeto de transformación o reforma.
  5. El suelo destinado a la cesión al Ayuntamiento de dotaciones públicas y aprovechamiento, si procediera, puede ser sustituido por su valor en metálico, cuantificado de acuerdo con las reglas de valoración establecidas en esta Ley, salvo lo dispuesto en el párrafo cuarto del artículo 18.1.b. 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.

Artículo 102. *Obtención de terrenos dotacionales.*

1. Los suelos afectos a dotaciones públicas de carácter local comprendidos en el ámbito de una actuación simplificada de urbanización se obtendrán por la Administración actuante, en virtud de:
  - a) Cesión mediante compromiso asumido en el convenio urbanístico que deberá suscribirse entre la Administración y los propietarios afectados.
  - b) Cesión por determinación del proyecto de reparcelación, voluntaria o forzosa, aprobado.
  - c) Expropiación por la Administración actuante.
2. Los terrenos afectos a sistemas generales se obtendrán mediante expropiación.

Artículo 103. *Gestión y ejecución de la urbanización y pago de las obras de urbanización.*

1. Los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito de una actuación simplificada de urbanización y beneficiarios de ésta deberán costear las obras que sean de urbanización mediante el pago bien de la correspondiente cuota de urbanización, bien de las contribuciones especiales que se impongan conforme a la legislación de régimen local y de las haciendas de las entidades locales.
2. Las cuotas de urbanización se fijarán en el convenio urbanístico suscrito, en el proyecto de reparcelación o en el propio proyecto de urbanización o de obras públicas redactado al efecto.
3. La Administración actuante podrá disponer el pago aplazado de las cuotas hasta un máximo de diez años, previa constitución de las garantías que procedan.

Autor: Usuario Asunto: Nota adhesiva Fecha: 01/12/2017 10:37:36  
Figura interesante en cuanto a posibilitar el desarrollo de unidades de actuación en municipios con escasa o nula dinámica de crecimiento. Comentar...

Artículo 132. *Incumplimiento del deber de edificar.*

1. El incumplimiento del deber de edificar habilitará al Municipio para expropiar la parcela o el solar, o proceder a la ejecución del planeamiento mediante sustitución del propietario.
2. La declaración de una parcela o solar en situación de ejecución por sustitución tendrá como presupuesto del incumplimiento del deber de edificar en procedimiento dirigido a tal fin, que podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona y en el que deberá darse audiencia al propietario afectado. Una y otra declaraciones podrán tener lugar en una misma resolución.
3. La declaración de la situación de ejecución por sustitución habilitará para la convocatoria de concurso, bien a instancia de un particular bien de oficio por la Administración actuante, dirigido a la ejecución por sustitución por persona que se comprometa a la edificación en condiciones y plazo determinados.

Autor: Usuario Asunto: Nota adhesiva Fecha: 30/11/2017 13:10:12  
 Se debería hacer referencia a las Órdenes de Ejecución y a las cuestiones de prejudicialidad, es decir, la puesta en conocimiento del Ministerio Fiscal de la infracción de desprenderse indicios de carácter de delito ó falta de hecho.

TÍTULO IV  
**Disciplina urbanística**

Artículo 133. *Régimen del control administrativo de las actividades urbanísticas.*

En aplicación de la presente ley y sin perjuicio de otros requisitos administrativos:

1. Se consideran actividades urbanísticas sujetas a control administrativo:
  - a) Las del uso y transformación del suelo y el subsuelo.
  - b) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones.
  - c) Las de implantación de usos en las construcciones, edificaciones e instalaciones.
  - d) Las de modificación de cualquier alcance de las situaciones anteriores.
2. El control administrativo de las actividades se gradúa atendiendo al momento y al alcance de su intervención:
  - a) Licencias: autorización administrativa por la que se permiten de forma expresa las actividades urbanísticas descritas, se otorgan con anterioridad a la realización de la actividad, y suponen un control administrativo de su adecuación a la legalidad urbanística.
  - b) Comunicaciones previas: acto declarativo del promotor de una actividad, que se produce antes de la iniciación de la misma, y que no conlleva un control administrativo previo de la adecuación a la legalidad urbanística, tan solo tiene constancia del inicio de la actividad comunicada en las condiciones que se describan.
  - c) Declaración responsable: documento por el que el promotor de la actividad asume la veracidad del contenido de los documentos, su situación legal en el procedimiento y/o el cumplimiento de las normativas aplicables bajo su exclusiva responsabilidad. No supone ningún tipo de intervención administrativa.
  - d) Inspección urbanística: intervención administrativa que se produce con posterioridad a la realización de las actividades sujetas a licencias, comunicaciones previas, declaraciones responsables y/o existentes, a lo largo de toda su vida útil.
  - e) Protección de la legalidad urbanística: intervención administrativa que se produce con posterioridad a la realización de la actividad urbanística, cuando se infrinjan las determinaciones legales vigentes, las licencias urbanísticas otorgadas, cuando las comunicaciones y/o declaraciones no cumplen el referido marco legal, o se incumpla cualquier determinación de regulación urbanística.
3. La competencia del control administrativo de las actividades urbanísticas corresponde:
  - a) Al municipio, en la implantación de actividades sujetas a licencias, comunicaciones, y declaraciones responsables. Las inspecciones urbanísticas ulteriores a la implantación de las actividades. Las actuaciones de protección de la legalidad urbanística en la que incurrieran dichas actividades, a excepción de las que se por su alcance se reserve la Comunidad Autónoma.
  - b) A la Comunidad Autónoma, en materia de protección de la legalidad urbanística en las situaciones que se desarrollen en esta ley.
  - c) Los municipios podrán establecer convenios de colaboración con otras administraciones u entes administrativos (Comunidad Autónoma, Diputaciones, Mancomunidades, Oficinas Técnicas de Urbanismo, u otras específicas que se creen al efecto) para que asuman sus competencias de control administrativo.

Artículo 134. *Acceso a la información territorial y urbanística.*

1. Todas las personas tienen derecho a acceder a la información territorial y urbanística que esté en poder de las administraciones públicas competentes. Las Administraciones Públicas propiciarán la información telemática de los instrumentos y procedimientos de ordenación territorial y urbanística.
2. La cédula urbanística es un documento informativo expedido por el Ayuntamiento a través del cual y a petición de los interesados, se les informa de la situación legal de un terreno, parcela, finca o ámbito de planeamiento.

Autor: Usuario Asunto: Nota adhesiva Fecha: 30/11/2017 12:53:00  
 Debería condicionarse su eficacia a la presentación del documento público en que se haya formalizado la licencia municipal de división o declaración de innecesariedad.

- a) Las obras promovidas por el Ayuntamiento en su propio término municipal, sin perjuicio de que el acuerdo municipal deba someterse a los mismos requisitos previos de verificación del cumplimiento de la normativa aplicable.
  - b) Las obras públicas no sujetas a licencia de acuerdo con lo establecido en la legislación sectorial correspondiente.
  - c) Las actuaciones por realizar en cumplimiento de lo dispuesto en una orden de ejecución.
  - d) Las obras de urbanización incluidas en proyectos de urbanización sometidos a aprobación municipal.
4. En el supuesto de que la actuación sujeta a licencia municipal requiera la previa tramitación de un procedimiento de evaluación ambiental, quedará en suspenso la tramitación del procedimiento de concesión de licencia, así como el cómputo del plazo máximo para resolver, hasta tanto se acredite en el expediente el carácter favorable de la correspondiente declaración o informe ambiental, y la inclusión en el proyecto, de las medidas correctoras resultantes.
5. No se podrá otorgar licencia cuando la declaración o informe de impacto hubieran sido desfavorables, o se incumplieran las medidas correctoras impuestas por Administración competente en materia de medio ambiente.

Artículo 138. *Licencias de división del suelo, las edificaciones e instalaciones.*

1. Están sujetas a licencia municipal todas las divisiones de suelo e edificaciones, instalaciones y cualquier tipo de inmueble, para garantizar la viabilidad urbanística de los elementos divididos, tanto de la unidad segregada como de la restante.
2. Están sujetas a licencia municipal de división o declaración de innecesariedad, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, las parcelaciones o cualesquiera otros actos de segregación de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidos en proyectos de reparcelación.
3. Todas las parcelas resultantes deberán reunir la superficie y características establecidas en la legislación aplicable y en la ordenación territorial y urbanística.
4. La licencia de división llevará aparejada la cesión de todos aquellos terrenos afectados por regularización de alineaciones oficiales, ajustándose a la ordenación establecida por el planeamiento urbanístico.
5. No tendrán la condición de solar las parcelas efectuadas sin reunir los requisitos exigidos en la presente Ley, estando la Administración obligada a impedir cualquier actuación edificatoria que se pretenda ejecutar sobre dichos terrenos.
6. Serán indivisibles las siguientes parcelas:
  - a) Las que cuenten con una superficie inferior al doble de la superficie exigida como mínima por la ordenación territorial y urbanística, salvo que el exceso sobre ésta se adquiera simultáneamente por el propietario del terreno colindante, con el fin de agruparlo y formar una nueva finca que cumpla con las dimensiones mínimas exigibles.
  - b) Las parcelas que hayan agotado las posibilidades edificatorias otorgadas por el planeamiento. Al otorgarse licencia de edificación sobre una parcela agotando su edificabilidad, el Ayuntamiento hará constar en la licencia la condición de indivisibilidad de la parcela y lo comunicará al Registro de la Propiedad para su constancia en la inscripción de la finca.
  - c) Las parcelas en suelo rústico vinculadas o afectadas legalmente a las construcciones o edificaciones autorizados sobre ellas. Los notarios y registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, en su caso.
7. Régimen de división en suelo rústico:
  - a) En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.
  - b) No se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o análoga.
  - c) La calificación rústica sobre una finca registral se hará constar en el registro de la propiedad con carácter previo al otorgamiento de la autorización municipal. Dicha afectación implicará la vinculación entre la actuación autorizada y la superficie de la finca, impidiendo futuras divisiones o fraccionamientos mientras permanezca vigente la licencia.
8. Régimen de división en suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado que precisen para su desarrollo la delimitación de unidades de actuación integral:
  - a) No se podrán llevar a cabo parcelaciones urbanísticas hasta la firmeza en vía administrativa de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.
  - b) Hasta que no exista ordenación detallada y que no adquiera firmeza en vía administrativa la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, solamente se podrán realizar parcelaciones rústicas siempre que se respete la superficie dispuesta en la legislación agraria, forestal o análoga y las parcelas resultantes den frente a vías públicas preexistentes.
9. Régimen de parcelación en suelo urbano:

Artículo 143. *El procedimiento general de otorgamiento de licencia urbanística*

1. La iniciación, instrucción y resolución del procedimiento para el otorgamiento de la licencia se regulará por las correspondientes ordenanzas municipales, de acuerdo con lo dispuesto en esta ley, cuya regulación regirá en defecto de ordenanza municipal y se aplicará, en todo caso, con carácter supletorio.
  2. El procedimiento se iniciará a instancia del interesado, a cuya solicitud deberá acompañarse:
    - a) Memoria descriptiva de las actividades sujetas a licencia o de los proyectos técnicos correspondientes.
    - b) La autorización o las autorizaciones concurrentes exigidas por la legislación en cada caso aplicable, así como de la concesión o concesiones correspondientes cuando el acto pretendido suponga la ocupación o utilización de dominio público del que sea titular Administración distinta.

El procedimiento de otorgamiento de licencia únicamente se entenderá iniciado cuando el interesado presente la documentación técnica exigible junto a aquellos otros documentos que consideren indispensables para dotar de contenido la resolución.
  3. El expediente administrativo deberá incorporar los informes, autorizaciones o concesiones que resulten procedentes.
  4. Con carácter previo a la resolución o acuerdo municipal que ponga fin al procedimiento, deberán emitirse los informes técnico y jurídico que formarán parte del expediente administrativo y que podrán ser emitidos por los propios servicios técnicos municipales o bien por otros servicios de apoyo, como son las Oficinas de Gestión Urbanística de las Mancomunidades, el servicio de asistencia técnica de las Diputaciones Provinciales o por algún organismo oficial colegiado o de acreditación técnica. El informe técnico debe finalizar obligatoriamente con una propuesta de resolución, que en todo caso deberá confrontar la actuación con la ordenación aplicable y, comprobar su adecuación a las normas de edificación y construcción, el impacto ambiental, la conservación energética y la accesibilidad, debiendo limitarse a esos aspectos de control. El informe jurídico contendrá una enumeración de hechos, la relación de disposiciones legales aplicables y un juicio jurídico sobre el acomodo a la legalidad del proyecto o actuación que se pretende, debiendo informar sobre la tramitación del procedimiento.
- La resolución deparatoria deberá ser motivada, con explícita referencia a la norma o normas de la ordenación territorial y urbanística o, en su caso, de otro carácter con las que esté en contradicción el acto, la operación o la actividad sometido a licencia.
5. Las licencias urbanísticas se resolverán en el plazo máximo de 15 días hábiles, salvo las licencias de primera ocupación o utilización, que deberán resolverse en el plazo máximo de 10 días hábiles.
  6. El transcurso del plazo máximo para resolver desde la presentación de la solicitud, sin notificación de resolución alguna, determinará el otorgamiento de la licencia interesada por silencio administrativo positivo, excepto en los casos en que la legislación básica del Estado señale que se requiere el acto expreso de conformidad, aprobación o autorización administrativa.
- El cómputo de dicho plazo máximo para resolver expresamente se podrá interrumpir una sola vez mediante requerimiento de subsanación de deficiencias o de mejora de la solicitud formulada, salvo lo previsto en el Artículo 139.2 para los actos o actividades que requieran declaración de impacto ambiental o autorización ambiental integrada.

Autor: Usuario Asunto: Nota adhesiva Fecha: 30/11/2017 12:56:36  
 Se contradicen los plazos con los establecidos en el artículo 139.6, que establece que la licencia de primera utilización deberá resolverse en un plazo máximo de 15 días, pudiendo ampliarse por razones justificadas hasta un máximo de un mes.

Autor: Usuario Asunto: Nota adhesiva Fecha: 30/11/2017 12:56:29  
 Debería añadirse en el segundo párrafo otra excepción a la interrupción del plazo máximo para resolver "...salvo que la interrupción pueda ser imputable al interesado", dado que se dan muchos supuestos en los que las deficiencias requeridas no son subsanadas por el interesado en un primer requerimiento.

Artículo 144. *Los efectos de la licencia urbanística*

1. La obtención de la licencia urbanística legitima la ejecución de los actos y la implantación y el desarrollo de los usos y actividades correspondientes. En ningún caso podrán adquirirse facultades o derechos en contra de la ordenación territorial o urbanística.
2. Cuando las licencias urbanísticas resulten sobrevenidamente disconformes con el planeamiento de ordenación territorial y urbanística, en virtud de la aprobación de un nuevo instrumento prevalente o de la modificación del vigente al tiempo de aquéllas y las obras no hayan aún concluido, el Municipio:
  - a) Declarará, motivadamente, la disconformidad y acordará, como medida cautelar, la suspensión inmediata de las obras o de los usos por plazo que no puede ser superior a cuatro meses.
  - b) Dentro del período de vigencia de la medida cautelar y previa audiencia del interesado, revocará la licencia en todo o en parte, determinando, en su caso, los términos y condiciones en que las obras ya iniciadas o los usos que venían desarrollándose pueden ser terminadas o continuar desarrollándose, respectivamente, con fijación de la indemnización a que haya lugar por los daños y perjuicios causados.

Artículo 145. *Caducidad de las licencias*

1. La resolución por la que otorgue licencia deberá contener expresamente los plazos para iniciar y finalizar las obras, y el plazo máximo de interrupción de las mismas.
2. En caso de no estar previstos en la licencia, el plazo de iniciación no podrá exceder de seis meses y el de terminación de dos años, a contar desde la notificación de su otorgamiento, no pudiendo estar suspendidos los trabajos de ejecución de las obras por tiempo superior a tres meses.

- d) El cerramiento de fincas, muros y vallados.
  - e) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
  - f) La instalación de invernaderos de altura inferior a 1 metro y cuya superficie ocupada sea inferior a 500 m<sup>2</sup>.
  - g) La reparación de firmes y pavimentos de caminos y viales existentes.
2. Asimismo, quedan sujetos al régimen de comunicación previa las transmisiones de cualesquiera licencias urbanísticas y el cambio de titularidad de actividades comerciales y de servicios a los que no resulte exigible la obtención de licencia previa.

Artículo 149. *Comunicaciones previas de uso y actividad*

1. Estarán sujetos a comunicación previa de uso y actividad, sin perjuicio de los informes o autorizaciones que sean exigibles conforme la legislación aplicable, los siguientes actos:
- a) La puesta en funcionamiento de actividades *comerciales, industriales, de ocio y de servicios* siempre que no deban someterse a licencia urbanística.
  - b) La modificación de uso de los edificios, construcciones e instalaciones cuando no se sujete a licencia urbanística.
2. La puesta en funcionamiento de establecimientos sujetos a comunicación previa no requerirá de ningún tipo de autorización expresa para proceder a su apertura y bastará la simple presentación de la comunicación para su conocimiento por parte del Ayuntamiento y para la emisión de informe por parte de los servicios técnicos municipales a fin de comprobar las siguientes circunstancias:
- a) Que la documentación se ha presentado de modo completo.
  - b) Que la actividad que se pretende desarrollar está sujeta al procedimiento de comunicación previa.
3. La comunicación previa no es una autorización administrativa para ejercer una actividad sino un medio para que el Ayuntamiento conozca la existencia de dicha actividad y se posibilite su control posterior mediante las oportunas actuaciones administrativas.

Artículo 150. *El procedimiento de comunicación previa*

1. El promotor de las actuaciones autorizables mediante comunicación previa podrá iniciarla a partir del momento de presentación de la comunicación previa en el registro general del Ayuntamiento donde se pretenda desarrollar el uso o actividad.
2. La comunicación previa conllevará un control municipal posterior al inicio de la actuación, uso o actividad, a efectos de verificar el cumplimiento de la normativa reguladora.
3. Cuando la actuación esté sujeta a autorizaciones, comunicaciones o declaraciones responsables de otras Administraciones Públicas ajenas a la Administración Local, deberá presentarse documentación que acredite que han sido solicitadas o las correspondientes resoluciones administrativas de autorización.
4. La habilitación para el ejercicio de actuaciones sujetas a comunicación previa no prejuzga la situación y efectivo acomodo de las condiciones del establecimiento a la normativa aplicable, ni limitará el ejercicio de las potestades administrativas de control que a la Administración le estén atribuidas por el ordenamiento sectorial aplicable en cada caso. La inactividad de la Administración no implicará la subsanación de los defectos o irregularidades que presente el acto, la operación o la actividad objeto de comunicación.
5. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe a la comunicación previa determinará la declaración por el Ayuntamiento de la imposibilidad de ejercer la actuación sin perjuicio del resto de responsabilidades civiles penales o administrativas a que hubiere lugar.
6. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, dentro de los **quince días hábiles** siguientes a la comunicación el Municipio podrá:
- a) Señalar al interesado la necesidad de solicitar una licencia.
  - b) Requerir del interesado ampliación de la información facilitada, en cuyo caso, se interrumpirá el cómputo del plazo, reiniciándose una vez cumplimentado el requerimiento.
7. El Municipio dará traslado a las Administraciones competentes, de las comunicaciones cuyo objeto les afecte.
8. En los supuestos de transmisibilidad de licencias urbanísticas el único requisito de la misma es que sea comunicada por escrito a la Administración concedente, bien por el transmitente o bien el nuevo titular. La ausencia de tal comunicación no afectará a la eficacia de la transmisión efectuada ni a la vigencia de la propia licencia, aunque en tal caso ambos quedarán sujetos de forma solidaria a las responsabilidades que pudieran derivarse de la actuación objeto de licencia transmitida.
9. La comunicación previa para el ejercicio de actividades deberá ir acompañada al menos de la siguiente documentación:



- a) Proyecto o memoria en los que se describan la actividad y sus principales impactos ambientales, especialmente los relativos a las emisiones al aire, al agua, al suelo, la gestión de residuos, y la contaminación acústica y lumínica.
  - b) Certificación emitida por el técnico director de la ejecución del proyecto, en la que se especifique la adecuación de la instalación a la actividad que vaya a desarrollarse, y el cumplimiento de los requisitos establecidos por la normativa sectorial de aplicación.
  - c) Copia de las autorizaciones, notificaciones o informes de carácter ambiental de las que se deba disponer para poder ejercer la actividad en cada caso.  
Cuando de acuerdo con la legislación aplicable, se exija una evaluación de impacto ambiental para el desarrollo de una actividad, la comunicación previa no podrá presentarse ante el Ayuntamiento, hasta haber llevado a cabo dicha evaluación de impacto ambiental y, en todo caso, deberá disponerse de la documentación que así lo acredite.  
Carecerá de validez y eficacia a todos los efectos, la comunicación relativa a un proyecto o memoria que no se ajuste a lo determinado en la declaración o informe de impacto ambiental.
  - d) Declaración responsable suscrita por el promotor o titular de la actividad, que deberá incluir:
    - 1º. Acreditación de la identidad del promotor o titular de la actividad.
    - 2º. La fecha a partir de la cual se pretende iniciar el ejercicio del uso o actividad y su duración, ya sea provisional o indefinida.
    - 3º. Manifestación expresa del cumplimiento de la normativa vigente y que se dispone de la documentación que así lo acredita.
    - 4º. Manifestación expresa de que se dispone de los permisos y autorizaciones que se requieren de conformidad con la normativa que sea aplicable.
    - 5º. El compromiso de mantener el cumplimiento de los requisitos legales durante todo el período en el que se vaya a ejercer la actividad.
    - 6º. Compatibilidad urbanística de la actividad.
10. Si la documentación presentada ante el Ayuntamiento se considerara incompleta o se tratara de una actuación no sometida al procedimiento de acto comunicado, se notificará al interesado en un plazo máximo de cinco días, para que complete la documentación exigible o inicie el procedimiento de autorización ambiental y licencia que resulte aplicable, absteniéndose de ejercer la actividad.
- Transcurrido dicho plazo sin que se aporte la documentación requerida o se dé respuesta satisfactoria al requerimiento efectuado, se dictará resolución expresiva de que la comunicación previa no ha producido efectos, procediéndose a su archivo, ofreciendo al interesado la posibilidad de interponer los recursos que procedan.
11. El inicio de la actuación se hará sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección del Ayuntamiento.
  12. En ningún caso la comunicación previa autoriza el ejercicio de actividades en contra de la legislación o de la ordenación aplicable.
  13. Realizada la comprobación material de la actividad si se aprecia la existencia de instalaciones o elementos que potencialmente pudiesen generar molestias por los técnicos municipales se podrá requerir la documentación técnica precisa para garantizar el correcto funcionamiento de la actividad.
  14. La apertura de una actividad sometida a comunicación previa tendrá una vigencia indefinida, sin perjuicio de las limitaciones temporales que se puedan imponer en supuestos concretos. No obstante, perderá su vigencia en el caso de cese o interrupción de la actividad por un periodo superior a 6 meses, por cualquier causa, salvo que la misma sea imputable a la Administración, en cuyo caso no se computará dicho periodo. Se presumirá que la actividad ha cesado o ha sido interrumpida por su titular cuando conste la baja ante otras Administraciones Públicas o ante las compañías suministradoras de agua y energía.

Artículo 151. *Caducidad de la comunicación previa.*

El derecho a la ejecución o ejercicio de una determinada actuación reconocida mediante la presentación de una comunicación previa se declarará caducado previa audiencia al interesado, cuando transcurran seis meses desde la presentación de la comunicación previa sin que se haya iniciado su objeto.

Artículo 152. *Control de actividades sujetas a comunicación previa.*

1. Al objeto de comprobar el cumplimiento de los requisitos exigibles para el funcionamiento de la actividad, el Ayuntamiento deberá realizar LA comprobación documental de la comunicación, así como las correspondientes inspecciones del inmueble donde se lleva a cabo la misma.

Página: 66

Autor: Usuario Asunto: Nota adhesiva Fecha: 30/11/2017 12:57:29  
Debería especificarse si se requiere informe de compatibilidad urbanística con carácter previo a la solicitud de comunicación previa.

Autor: Usuario Asunto: Resaltado Fecha: 30/11/2017 13:00:11

Autor: Usuario Asunto: Nota adhesiva Fecha: 30/11/2017 13:00:00  
Desde el punto de vista de los que suscriben, se contradicen los plazos con los establecidos en el artículo 150.6, en lo referente a la ampliación de documentación o requerimiento de solicitud de licencia.

2. Si tras las oportunas comprobaciones municipales se determinara que la comunicación previa resulta conforme con la normativa aplicable, se expedirá a favor del promotor o titular de la actividad un documento de toma de conocimiento.
3. Si como consecuencia de la visita de comprobación, se detectasen deficiencias subsanables, se concederá al promotor un plazo para corregir los defectos advertidos. Este plazo será proporcionado a la magnitud de la deficiencia a subsanar.
4. Una vez subsanados, el promotor o titular lo comunicará por escrito al Ayuntamiento, a fin de realizar nueva visita de comprobación y verificar el grado de subsanación.
5. Si como consecuencia de las visitas de comprobación, se detectasen deficiencias insubsanables, o el promotor hubiese incumplido el requerimiento de subsanación, el Ayuntamiento dictará resolución motivada ordenando la inmediata suspensión del ejercicio de la actividad, previa audiencia del titular de la actividad.
6. Los Ayuntamientos deberán aprobar ordenanzas que regulen el procedimiento de control de actividades sometidas a comunicación previa.

**Artículo 153. La responsabilidad de los técnicos redactores de proyectos**

El profesional autor de la documentación técnica en que se fundamente la solicitud de licencia, la comunicación previa y la declaración responsable responderá a los efectos que procedan legalmente, de la exactitud y veracidad de los datos de carácter técnico consignados en ella.

**Artículo 154. El régimen de autorización provisional de actividades.**

1. Cuando no dificultaren la ejecución de los Planes, podrán autorizarse en suelo urbano, urbanizable o rústico, usos u obras justificadas de carácter desmontable, que habrán de desmontarse o, en su caso, demolerse sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento.
2. La autorización se tramitará de conformidad con lo previsto en las licencias de obra.
3. Exigencia de depósito de aval en cuantía suficiente reposición a situación previa.

**CAPÍTULO 3**

**Protección de la legalidad urbanística**

**Artículo 155. Actuación de la Administración ante las actuaciones ilegales**

Cualquier actuación que vaya en contra de lo establecido en la legislación urbanística y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, dará lugar de manera irrenunciable e inexcusable a la adopción por la Administración competente de las resoluciones que se indican a continuación:

1. Paralización inmediata de las obras en fase de ejecución que carezcan de los trámites y presupuestos legalmente exigibles o contravengan sus condiciones.  
La notificación de la orden podrá realizarse, indistintamente, al promotor o al titular catastral del inmueble. Practicada la notificación, y transcurridas cuarenta y ocho horas desde ésta sin que haya cumplido con la orden notificada, se podrá proceder mediante las siguientes medidas cautelares:
  - a) El precinto de los inmuebles y maquinaria y materiales, o, cuando éstas fueran susceptibles de ello, el depósito de los mismos bajo custodia del Municipio.
  - b) La suspensión del suministro de los servicios de gas, agua y electricidad, incluso el desalojo y precinto del inmueble o inmuebles salvo que tuvieran la condición legal de domicilio de personas físicas.
  - c) La imposición de sucesivas multas coercitivas por plazos de un mes e importe, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de la obra ejecutada correspondiente a la actuación ilegal, y nunca inferior a 600 euros. Del incumplimiento de la orden de paralización se dará cuenta, en su caso, al Ministerio Fiscal a los efectos de la exigencia de la responsabilidad que proceda.
2. Restauración de la legalidad urbanística mediante la legalización del acto o uso ejecutado o en curso de ejecución, en su caso, a través de la reposición a su estado originario de la realidad física alterada.
3. Inicio de los procedimientos de suspensión y anulación de los posibles actos administrativos legitimadores en los que pudiera ampararse la actuación ilegal.  
La existencia de acto administrativo legitimador no será obstáculo para la adopción de las medidas previstas en el presente artículo. La posible suspensión administrativa de la eficacia de los actos administrativos legitimadores conllevará la suspensión de la tramitación de las licencias de primera ocupación o utilización, así como de la prestación de los servicios por parte de las compañías suministradoras.  
En este caso, también podrá la Administración urbanística competente adoptar las medidas cautelares previstas en el apartado anterior.

Autor: Usuario Asunto: Nota adhesiva Fecha: 30/11/2017 13:02:15  
Debería condicionarse a que los usos u obras no se hallen prohibidos por la normativa urbanística o sectorial ni por el planeamiento territorial urbanístico o sectorial.

3. Para proceder a la ejecución subsidiaria de las órdenes de reposición que impliquen la entrada en domicilios y otros lugares cuyo acceso requiera el consentimiento de la persona titular, si éste no consta expresamente, se deberá haber obtenido previamente autorización del juzgado contencioso administrativo correspondiente.

Artículo 163. *Plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística.*

1. Las medidas, cautelares o definitivas, de protección y restauración de la legalidad urbanística previstas solo podrán adoptarse válidamente mientras los actos estén en curso de ejecución, realización o desarrollo y dentro de los diez años siguientes a su completa finalización.
2. La Administración competente adoptará alguno de los acuerdos previstos en los números anteriores sin sujeción a plazo alguno en el caso de parcelaciones que se realicen en suelo rústico y ante actos de construcción, edificación o uso del suelo que se realicen:
  - a) Sin calificación rústica previa, cuando ésta fuera preceptiva, y comunicación previa, licencia o autorización o contraviniendo las determinaciones de cualquiera de ellas, sobre terrenos calificados en el planeamiento como sistemas generales, zonas verdes o espacios libres públicos.
  - b) En terrenos declarados espacio natural protegido en virtud de la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y de Espacios Naturales de Extremadura y sus modificaciones, y en los pertenecientes a la Red Natura 2000.
  - c) En dominio público o en sus zonas de servidumbre y afección o policía.
  - d) Afectando a bienes inventariados o declarados de interés cultural en los términos de la legislación sobre el patrimonio histórico, cultural y artístico.

SECCIÓN 3ª. LA RELACIÓN ENTRE LAS ACTUACIONES DE PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD Y EL PROCEDIMIENTO SANCIONADOR

Artículo 164. *Requerimiento de legalización y procedimiento sancionador.*

1. La apreciación de la presunta comisión de una infracción urbanística definida en esta Ley dará lugar a la incoación, la instrucción y la resolución del correspondiente procedimiento sancionador, sean o no legalizables los actos o usos objeto de este.
2. El procedimiento derivado del requerimiento que se practique instando la legalización y, en su caso, la reposición a su estado originario de la realidad física alterada se instruirá y resolverá con independencia del procedimiento sancionador que se haya incoado, pero de manera coordinada con este.

Artículo 165. *Suspensión del procedimiento sancionador.*

1. No se puede resolver el procedimiento sancionador, y se debe considerar suspendido, mientras no se haya resuelto, de forma expresa o presunta, el procedimiento de restauración de la legalidad.
2. Cuando las personas responsables lleven a cabo por sí mismas la reposición de la realidad alterada a su estado anterior antes de la resolución del procedimiento sancionador, este permanecerá suspendido hasta que tal reposición no se haya verificado efectivamente.

CAPÍTULO 4  
Régimen sancionador

Artículo 166. *Definición*

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y el planeamiento urbanístico, tipificadas y sancionadas en aquella.
2. Toda infracción urbanística llevará consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, con independencia de las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística previstas en el capítulo anterior.

Artículo 167. *Tipificación de las infracciones urbanísticas*

1. Las infracciones urbanísticas se clasifican en muy graves, graves y leves.
2. Son infracciones urbanísticas muy graves:
  - a) Las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico.
  - b) Los actos de edificación o uso del suelo que afecten a suelos dotacionales de titularidad pública, tales como zonas verdes, espacios libres, viales y equipamientos.
  - c) Los actos de edificación o uso del suelo que afecten a bienes inmuebles catalogados por los instrumentos de planeamiento que pertenezcan a las determinaciones estructurales.

Autor: Usuario Asunto: Nota adhesiva Fecha: 30/11/2017 13:05:56  
 Consideramos que debería añadirse un nuevo apartado en el cual se indique que serán infracciones urbanísticas leves: "cuantas infracciones tipificadas en esta ley no tengan la consideración de graves o muy graves".

- d) La ejecución de obras de urbanización y la apertura de nuevos viales no contemplados en los instrumentos de ordenación y no autorizados previamente por la Administración.
- e) La comisión de dos o más infracciones graves por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por haber cometido alguna o algunas de las infracciones tipificadas en esta Ley.
3. Son infracciones urbanísticas graves:
- Los movimientos de tierra que supongan alteración del paisaje, sin título habilitante.
  - Las parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable que contradigan las determinaciones previstas en esta ley y en la ordenación territorial y urbanística.
  - La ejecución de obras de urbanización y la apertura de nuevos viales previstos en suelo urbano o urbanizable sin contar con la aprobación de la documentación legalmente exigible.
  - El incumplimiento de las obligaciones de cesión obligatoria derivadas de los actos de edificación y uso del suelo.
  - El incumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos por el agente urbanizador frente a la Administración actuante, en ejecución del planeamiento.
  - El incumplimiento de las obligaciones asumidas de conservar y mantener las obras de urbanización y sus instalaciones.
  - La ejecución de actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo sin licencia o incumpliendo sus condiciones, siempre que no esté tipificada como infracción muy grave.
  - La ejecución de obras de edificación en las que se supere la altura, edificabilidad, volumen, ocupación máxima o posición de las edificaciones, construcciones o instalaciones permitidos por el planeamiento urbanístico, en más de un diez por ciento.
  - La ejecución de obras no permitidas en edificios en situación de fuera de ordenación.
  - El incumplimiento del régimen de usos previsto en el planeamiento, siempre que no sea infracción muy grave.
  - La comisión de tres o más infracciones leves por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por haber cometido alguna o algunas de las infracciones tipificadas en esta Ley.
4. Son infracciones urbanísticas leves:
- La ejecución de actos de construcción o uso del suelo o del subsuelo, no amparados en comunicación previa ni en declaración responsable, siempre que quede constancia de su escasa entidad y reducido presupuesto, y de que no esté tipificada como una infracción grave.
  - La ejecución de obras de edificación en las que se supere la altura, edificabilidad, volumen, situación de las construcciones e instalaciones u ocupación máxima permitida por el planeamiento urbanístico, en menos de un diez por ciento.
  - La ausencia del obligatorio cartel de obras en todas aquellas obras de construcción, edificación y urbanización, así como su falsedad o contenido no ajustado a las respectivas ordenanzas municipales.
  - La ocupación de los inmuebles sin disponer de la licencia de primera ocupación o utilización cuando resulte legalmente preceptiva.
  - Cualquier tipo de actuación dirigida a impedir o dificultar la inspección urbanística.
  - El incumplimiento de las órdenes de paralización de las obras en fase de ejecución.
  - El incumplimiento por las empresas suministradoras de las obligaciones que les impone esta ley.
5. En los supuestos en los que, en aplicación del régimen sancionador previsto en esta ley, se instruyera expediente sancionador por dos o más infracciones entre las que exista conexión de causa y efecto, se impondrá una sola sanción, y será la correspondiente a la infracción más grave en la mitad superior de su escala. En el resto de supuestos, se impondrán a los responsables de dos o más infracciones, las sanciones correspondientes a cada una de las diversas infracciones cometidas.

Artículo 168. *Prescripción*

- Las infracciones urbanísticas muy graves prescribirán a los diez años, las graves a los cinco años, y las leves al año.
- El cómputo del plazo de prescripción se iniciará cuando aparezcan signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.
- En las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de la finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma.

Artículo 169. *Responsables*

- En las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico serán sancionados el promotor y el propietario del suelo.
- En las obras o usos del suelo que se ejecuten sin licencia o comunicación o sin ajustarse a sus condiciones, serán sancionados el promotor, el empresario de las obras y su dirección facultativa.

Artículo 172. *Multas coercitivas.*

Cuando la persona responsable de restaurar la legalidad urbanística no repare el daño causado o incumpla con lo ordenado en la resolución, la Administración municipal procederá a la ejecución subsidiaria de la misma o a la ejecución forzosa a través de la imposición de multas coercitivas por plazos de un mes e importe, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de la obra a ejecutar para reponer la legalidad, y nunca inferior a 600 euros.

En caso de impago por el obligado, el importe de las multas coercitivas podrá exigirse por vía de apremio. Las multas coercitivas serán compatibles e independientes de las sanciones económicas que puedan imponerse.

CAPÍTULO 5  
Inspección urbanística

Artículo 173. *Competencias, función y facultades.*

1. La inspección urbanística es una potestad que ostenta la Administración para comprobar que los actos de transformación o uso del suelo, vuelo y subsuelo, sometidos a procedimientos de control previo o posterior, se sujetan a la legalidad y a la ordenación aplicable.
2. La inspección urbanística, de acuerdo con sus competencias y de conformidad con lo establecido en esta ley, se ejercerá por:
  - a) Los Ayuntamientos.
  - b) Las mancomunidades de municipios y demás entidades con competencias urbanísticas de ámbito supramunicipal.
  - c) La Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.
3. Todos los Ayuntamientos deberán llevar a cabo labores inspectoras en su término municipal por sí mismos o mediante la asistencia de los servicios técnicos de las Oficinas Técnicas Urbanísticas de las Mancomunidades o de las Diputaciones.  
En particular, el ejercicio de la función inspectora comprende:
  - a) Velar por el cumplimiento de la ordenación urbanística y territorial.
  - b) Vigilar, investigar y controlar la actividad de ejecución del planeamiento y uso del suelo.
  - c) Denunciar las anomalías advertidas en la ejecución y uso del suelo.
  - d) Informar y proponer a las administraciones y autoridades competentes sobre la adopción de las medidas cautelares y definitivas que se estimen convenientes.
  - e) Colaborar con la Administración competente para el efectivo cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística.
4. El desempeño de la función inspectora comprende las siguientes potestades y facultades:
  - a) Investigación y acceso a registros y archivos para el ejercicio de sus funciones.
  - b) Extensión de actas de inspección, que gozarán de presunción de veracidad respecto a los hechos que en ellas se consignen.
  - c) Requerimiento y obtención del auxilio de la fuerza pública cuando fuera necesario.
5. Toda persona tiene el deber de colaborar en el ejercicio de la función inspectora, facilitando los documentos y la información que les soliciten los funcionarios y las autoridades que la ejerzan. Dicho deber de colaboración incluye la obligación de permitir el acceso a todos los inmuebles que no tengan la condición legal de domicilio.
6. Las actas de la inspección levantadas por el personal inspector en el ejercicio de las competencias propias en materia de disciplina urbanística gozan de presunción de veracidad en cuanto a los hechos que se contienen en ellas, salvo prueba en contrario.
7. Impedir o dificultar la labor inspectora al personal de la Administración, constituirá obstaculización del ejercicio de la potestad de inspección a los efectos de su consideración como infracción urbanística.

Al tratarse, la inspección urbanística, de funciones que implican directa o indirectamente el ejercicio de potestades públicas o el ejercicio de autoridad, las cuales están reservadas exclusivamente a los funcionarios de carrera, se debería especificar que funciones puede desempeñar el personal laboral de los servicios técnicos de las Oficinas Técnicas Urbanísticas de las Mancomunidades, para garantizar la validez jurídica de los actos sin entrar en colisión con las funciones reservadas a los funcionarios de carrera.

Disposición adicional primera. *Derecho de realojo y de retorno.*

1. En la ejecución de las actuaciones de urbanización o reforma, incluidas las de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, se deberán garantizar su derecho de realojo y retorno conforme a lo previsto en la legislación del Estado.
2. La obligación de hacer efectivos los derechos regulados en esta disposición corresponde:
  - a) En actuaciones de expropiación, a la Administración expropiante o, en su caso, al beneficiario de la expropiación.
  - b) En las actuaciones sin expropiación, al agente urbanizador, respecto de los ocupantes en régimen de propiedad, y a los propietarios, respecto de los ocupantes en régimen de arrendamiento.

Disposición adicional segunda. *Adaptación a la ley.*

Los municipios deberán adaptarse a esta ley cuando proceda la elaboración o revisión de su instrumento de planeamiento general.

Disposición adicional tercera. **Proyectos de Delimitación de suelo urbano.**

Desde la entrada en vigor de esta Ley no podrán modificarse los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, salvo las modificaciones cuyo objetivo sea la clasificación o calificación de parcelas de uso dotacional público.

Disposición transitoria primera. *Instrumentos de ordenación del territorio.*

1. Los planes territoriales vigentes en el momento de entrada en vigor de esta Ley, en el plazo de cuatro años deberán adaptar o completar sus determinaciones a la misma.
2. A los planes territoriales en tramitación en el momento de entrada en vigor de esta Ley se les seguirá aplicando la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura tanto en lo referente al procedimiento de aprobación como en cuanto a las normas sustantivas que les sean de aplicación, siempre que su aprobación definitiva se produzca dentro del plazo de un año desde la vigencia de la misma. En cualquier caso, transcurridos cuatro años desde su entrada en vigor deberán haberse adaptado a sus disposiciones.

Disposición transitoria segunda. *Planes e instrumentos vigentes en el momento de entrada en vigor de esta Ley.*

1. Los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo aprobados a la entrada en vigor de esta Ley conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su revisión o su total cumplimiento o su total ejecución conforme a las previsiones de los mismos.  
Hasta que se adapten a la presente Ley será aplicable la ordenación de suelo no urbanizable prevista en su planeamiento urbanístico municipal, conforme a las competencias y al régimen propio de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.
2. A los efectos de esta Ley se considerará la siguiente relación de equivalencia entre:
  - a) El suelo urbano y suelo urbano consolidado, que se considerarán como suelo urbano.
  - b) El suelo urbano no consolidado mantiene su clase y categoría.
  - c) El suelo urbanizable y el suelo apto para urbanizar que se considerarán como suelo urbanizable.
  - d) El suelo no urbanizable común, que se considerará suelo rústico y
  - e) El suelo no urbanizable protegido, que será considerado suelo rústico protegido.

Disposición transitoria tercera. *Instrumentos de gestión y ejecución aprobados antes de la entrada en vigor de la Ley.*

1. Las actuaciones urbanizadoras que a la entrada en vigor de esta Ley se encuentren en ejecución, podrán seguir ejecutándose conforme a los programas aprobados.
2. En el caso de que hubieran finalizado los plazos previstos y no hubiera concluido la ejecución, podrán continuar ejecutándose sin pérdida de la garantía y sin necesidad de aprobación de prórroga. En este caso basta con que la agrupación de interés urbanístico o el agente urbanizador comunique al Ayuntamiento su intención de continuar con la ejecución.
3. Los municipios de base territorial en los que el planeamiento general haya delimitado unidades de actuación urbanizadora podrán aplicar la modalidad de las actuaciones simplificadas de urbanización o reforma del Artículo 101 en el momento en el que se inicie la operación de transformación urbanística.

Disposición transitoria cuarta. *Planes e instrumentos en tramitación en el momento de entrada en vigor de esta Ley.*

Los instrumentos de planeamiento y desarrollo urbanísticos aprobados inicialmente a la entrada en vigor de esta Ley podrán continuar su tramitación de acuerdo con las normas de procedimiento previstas en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, siempre que se aprueben definitivamente en el plazo de dos años desde su entrada en vigor, en cuyo caso les será de aplicación el mismo régimen previsto en la disposición transitoria segunda para los instrumentos aprobados antes de su vigencia.