





























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 regirán 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. **BIEN POR LA ÚLTIMA COLETILLA.**
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 simplificadas podrá estar contenida en los planes de ordenación o en los instrumentos de desarrollo **INCLUIR "o en el proyecto de urbanización pertinente"**, 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.~~ **"...en la legislación estatal"**.

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.

urbanísticas de conservación integradas por los propietarios de terrenos, edificaciones e instalaciones, de manera voluntaria u obligatoria.

2. En las obras de urbanización realizadas en régimen de gestión indirecta y, en todo caso, por particulares, el deber previsto en el párrafo anterior comienza en el momento de la recepción definitiva por el Municipio de las correspondientes obras.
3. En las obras de urbanización realizadas por Administraciones o entidades públicas distintas del municipio el deber previsto en el párrafo primero comienza a partir de la entrega efectiva a éste por la actuante de las obras de urbanización.

## SECCIÓN 2ª. LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Artículo 118. *Proyecto de urbanización.*

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras de urbanización con la amplitud y detalle suficiente para poder ser ejecutadas en desarrollo de su contenido.
2. La ejecución de cualquier obra pública de urbanización requerirá la elaboración y aprobación administrativa del mismo y la publicación.
3. Los proyectos de urbanización contendrán la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones, que se formalizará en los siguientes documentos:
  - a) Memoria descriptiva y justificativa de las obras.
  - b) Mediciones y presupuesto.
  - c) Pliego de condiciones.
  - d) Planos de proyecto y detalle adecuados a las obras a definir.
4. Formulación y aprobación:
  - a) Los proyectos de urbanización podrán ser de iniciativa pública o privada.
  - b) Los proyectos de urbanización se tramitarán conforme al procedimiento previsto para los Planes Parciales salvo en lo que se refiere a la iniciativa, y salvo los que formen parte de un programa de ejecución de una actuación sistemática de urbanización o reforma que se tramitarán como parte de los mismos.
  - c) Los proyectos de urbanización precisos para las actuaciones edificatorias se aprobarán junto con el proyecto de ejecución o por el procedimiento que dispongan las Ordenanzas Municipales.

**Para el caso de actuaciones aislada, los proyectos de urbanización incluirán la definición del ámbito de la unidad de actuación.**

## SECCIÓN 3ª. INSTRUMENTOS DE EQUIDISTRIBUCIÓN EN EL SUELO OBJETO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 119. *Parcelación.*

1. Se considera parcelación rústica toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, siempre que tenga una finalidad vinculada exclusivamente a la explotación agraria de la tierra.
2. Se considera parcelación urbanística toda división o segregación simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos que conlleven derecho de utilización exclusiva, cuando tenga por finalidad permitir o facilitar la realización de actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo sometidos a licencia urbanística.
3. Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que infrinja lo establecido en esta Ley o sea contraria a la ordenación territorial y urbanística en vigor, especialmente cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

Artículo 120. *Régimen de las parcelaciones.*

1. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado el planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada exigible según la clase de suelo de que se trate.
2. Se exceptúan de la regla anterior las segregaciones que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de unidades de actuación.
3. En ningún caso se consideran solares, ni se permitirá edificar en ellos, los lotes resultantes de una parcelación ilegal.
4. En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas. Tendrá también esta consideración la división simultánea o sucesiva de terrenos en cuotas indivisas que conlleven derecho de utilización exclusiva, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente.
5. Toda parcelación queda sujeta a licencia municipal o, en el caso de la parcelación urbanística, a la aprobación del proyecto de reparcelación que la contenga.

*Artículo 128. Reservas de aprovechamiento*

Con motivo de la incorporación al dominio público de terrenos con destino dotacional, conforme a esta Ley, podrá hacerse reserva, para su posterior transferencia, del aprovechamiento subjetivo correspondiente a la titularidad de dichos terrenos.

*Artículo 129. Compensaciones monetarias sustitutivas*

1. En el suelo urbano sujeto a operaciones de dotación los Municipios podrán, por razones de interés público local y con motivo de la solicitud de licencia de edificación, transmitir, directamente y por precio a satisfacer en metálico, el excedente de aprovechamiento objetivo materializable sobre parcelas o solares.
2. El pago por el excedente de aprovechamiento deberá ser previo o simultáneo a la obtención de la licencia de obras.
3. Los recursos así obtenidos se destinarán con preferencia a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.
4. Los Municipios podrán aprobar un cuadro indicativo de valores de repercusión de suelo expresivo de los precios máximos que el Municipio prevé pagar por la adquisición o expropiación de suelo para el patrimonio público de suelo.
5. El excedente en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable que, en su caso, pueda existir, sólo podrá ser adquirido cumpliendo los siguientes requisitos:
  - a) Que el planeamiento, si lo adscribe a la compensación de propietarios de suelo con aprovechamiento inferior al medio del área de reparto, no determine qué propietarios tienen derecho a la adjudicación en cada ámbito o sector excedentario.
  - b) Que se tase conforme a los valores de repercusión de la ponencia catastral o, en su defecto, la normativa catastral.
  - c) Que los recursos obtenidos se destinen a compensar a los propietarios del área de reparto con aprovechamiento objetivo inferior al medio de la misma.
6. La adquisición de excedentes de aprovechamiento objetivo en metálico tendrá en todo caso carácter subsidiario respecto de la adquisición mediante transferencias o reserva de aprovechamiento y de las cesiones a la Administración del suelo necesario para la materialización de los excedentes.

## CAPÍTULO 6

### Ejecución de las actuaciones edificatorias

*Artículo 130. Edificación de parcelas y solares.*

1. La ejecución del planeamiento en el suelo urbano consolidado tendrá lugar mediante la directa realización, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento previsto por aquél.
2. Las parcelas y los solares deberán edificarse en los plazos máximos que fije el planeamiento pertinente en función de las características del municipio. Dichos plazos no deberán superar los veinticuatro meses, desde que fue posible solicitar la licencia municipal, en los municipios con relevancia territorial. Mejor que el planeamiento establezca dichos plazos.
3. El derecho y el deber de edificar un solar corresponderán a quien sea su propietario. La transferencia del derecho implica legalmente la del deber.

*Artículo 131. Presupuestos de la edificación.*

1. La edificación de parcelas y solares requerirá:
  - a) El establecimiento de la ordenación detallada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste, en todo caso.
  - b) La previa ejecución de las obras de urbanización aún pendientes o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles para simultanear aquéllas y las de edificación conforme al apartado siguiente
2. Para simultanear las obras edificación y las obras de urbanización que resten aún para transformar las parcelas en solares, el propietario deberá:
  - a) Comprometerse a no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización e incluir tal condición en los actos de transmisión de la propiedad o cesión del uso del inmueble. La licencia recogerá este compromiso, que deberá hacerse constar en las escrituras de declaración de obra en construcción o de obra nueva que se otorguen.
  - b) Prestar garantía del importe íntegro del coste de las obras de urbanización precisas en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

- 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...**en el acto de aprobación del proyecto o documento que describa las obras.**
  - 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 adquiriera 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 autorizadas sobre ellas. Los notarios y registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, en su caso. **También ocurre en suelo urbano.**
7. Régimen de división en suelorrústico:
  - 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 adquiriera 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:

- a) En suelo urbano será posible la división o segregación de terrenos con arreglo a lo dispuesto en esta ley y en el planeamiento urbanístico.
- 10. En municipios sin planeamiento urbanístico, podrán otorgarse licencias de parcelación en los siguientes supuestos:
  - a) En parcelas que reúnan la condición de solar, siempre que cada una de las parcelas resultantes disponga de una superficie, frente y fondo, similar a las del resto de solares del entorno y sus características hagan viable la ejecución de obras de construcción de nueva planta.
  - b) En suelo rústico, siempre que cada una de las parcelas resultantes reúna los requisitos establecidos en la legislación sectorial agrícola, forestal o análoga.
- 11. Será innecesaria la licencia de división en los siguientes casos:
  - a) En el supuesto de parcelaciones incluidas en proyectos de reparcelación.
  - b) La parcelación en suelo urbano destinada a cumplir el deber de cesión de terrenos para uso dotacional en cumplimiento de las determinaciones del planeamiento.
  - c) La parcelación o división provocada directamente por el planeamiento al incluir la finca matriz en diferentes clases o categorías de suelo, sujetando una misma parcela a diferentes regímenes jurídicos. Esto podría contradecir el régimen establecido en los artículos anteriores, pues sólo el hecho de estar parte de la parcela clasificada o categorizada de otra manera no garantiza que se cumplan las otras condiciones (legislación agraria, forestal, planeamiento, etc)
  - d) Ante el supuesto de una parcelación ilegal que resulte inatacable por transcurrir el plazo máximo legal previsto para ello.
  - e) Ante procedimientos de concentración parcelaria o similares aprobados por la Administración con la finalidad de utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga.

Artículo 139. *Licencia de actividad.*

- ~~1. Está sujeta a licencia de actividad la implantación de cualquier actividad comercial, industrial, de ocio o de servicios que precise autorización ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación ambiental aplicable.~~
2. Así mismo, de conformidad con el artículo 84 bis de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, la Administración Municipal podrá someter a licencia determinadas actividades en los siguientes casos: **allí reguladas. (parece suficiente sólo esa remisión a la legislación estatal)**
  - ~~a) Cuando esté justificado por razones de orden público, seguridad pública, salud pública o protección del medio ambiente en el lugar concreto donde se realiza la actividad, y estas razones no puedan salvaguardarse mediante la presentación de una comunicación previa o declaración responsable.~~
  - ~~b) Cuando por la escasez de recursos naturales, la utilización de dominio público, la existencia de inequívocos impedimentos técnicos o en función de la existencia de servicios públicos sometidos a tarifas reguladas, el número de operadores económicos del mercado sea limitado.~~
3. La Consejería competente en materia de medio ambiente deberá pronunciarse sobre la sujeción de las actividades a la autorización ambiental.
4. Se tramitarán en un único procedimiento de manera simultánea e integrada los procedimientos autonómicos de autorización ambiental integrada o unificada y el procedimiento municipal de otorgamiento de licencia de actividad.
 

El procedimiento de autorización ambiental integrará aquellos trámites necesarios para que conste el pronunciamiento municipal sobre todos aquellos aspectos de su competencia, con especial atención a la verificación del cumplimiento de la normativa urbanística. El interesado, de estimarlo conveniente, podrá comprobar previamente a la presentación de la solicitud de autorización ambiental, la viabilidad urbanística de la actividad, a través de la formulación de una consulta urbanística ante el correspondiente Ayuntamiento.

La resolución firme denegando la autorización ambiental llevará aparejada la de la licencia de actividad sin necesidad de una posterior resolución expresa municipal.

En el supuesto de obtener autorización ambiental favorable, el Ayuntamiento deberá otorgar licencia de actividad mediante resolución expresa en un plazo máximo de 15 días desde que reciba la comunicación del órgano ambiental. Transcurrido dicho plazo sin que se notifique el otorgamiento, ésta se entenderá concedida con sujeción a las condiciones que en su caso figuren en la autorización ambiental.

Serán nulas de pleno derecho las licencias de implantación de uso que se concedan sin la previa autorización ambiental integrada.
5. En el supuesto de que la actuación requiera de la ejecución de obras sujetas a licencia, ésta se tramitará de manera conjunta o posterior a la licencia de actividad, sin que pueda iniciarse la ejecución de la obra hasta la obtención de la licencia de actividad.
 

Una vez finalizadas las obras, el titular de la actividad deberá solicitar licencia de primera utilización **y/o** comunicar el inicio de la actividad al Ayuntamiento, acompañando la siguiente documentación:

  - a) Certificado final de obras suscrito por la dirección facultativa.

## ANTEPROYECTO DE LEY DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA SOSTENIBLE DE EXTREMADURA

- b) Informes o autorizaciones favorables que legalmente procedan en función de las características de la actividad.
  - c) Cualquier otro documento que el Ayuntamiento estime conveniente al objeto de acreditar el cumplimiento de la normativa exigible, de acuerdo con lo dispuesto en sus ordenanzas municipales.
6. **En el caso de ser necesaria**, la licencia de primera utilización deberá resolverse en un plazo máximo de 15 días que podrá ampliarse por razones justificadas hasta un máximo de un mes.
7. La ordenación del procedimiento quedara pendiente de desarrollo reglamentario.

### Artículo 140. *Actividades y usos en edificios fuera de ordenación*

Se podrá autorizar la puesta en uso o actividad de un edificio o local en situación de fuera de ordenación siempre que la misma no requiera de la ejecución de obras incompatibles con dicho régimen y que el uso esté permitido por la ordenación aplicable. La eliminación del uso o clausura de la actividad se realizará sin derecho a indemnización cuando se vayan a ejecutar las previsiones del planeamiento.

### Artículo 141. *Licencia de primera ocupación o utilización*

1. La primera ocupación o utilización, total o parcial de los edificios, construcciones e instalaciones de obra nueva, ampliación o modificación sustancial, una vez concluida su construcción. **Redacción confusa. No se dice nada.** Podrán otorgarse licencias de primera ocupación o utilización parcial, limitadas a partes concretas de las edificaciones, construcciones e instalaciones, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
  - a) Que se hayan ejecutado de conformidad con lo autorizado en la licencia municipal y en el proyecto que le sirvió de soporte.
  - b) Que se haya dado cumplimiento íntegro a los términos y condiciones previstos expresamente en la licencia de obras.
  - c) Que la fase o unidades independientes resulten técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizados de forma independiente sin detrimento de las restantes.
  - d) Que en la ejecución del resto de las obras previamente autorizadas se estén cumpliendo, en el momento de la solicitud de licencia parcial, los plazos y las demás determinaciones que imponga la normativa aplicable.En estos supuestos, el Ayuntamiento podrá exigir mediante acuerdo motivado que el solicitante constituya garantía para asegurar la correcta ejecución de las obras restantes.
2. Se podrá otorgar la licencia de ocupación o primera utilización siempre que se presente la siguiente documentación:
  - a) Certificado municipal de caducidad de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística.
  - b) Certificado suscrito por técnico competente en el que se describa el estado de conservación del edificio y las instalaciones con que cuenta, y se acredite, en atención de las circunstancias anteriores, la aptitud del mismo para destinarse al uso previsto, siempre que el mismo se encuentre permitido por el planeamiento.
  - c) Documentación justificativa de la puesta en funcionamiento de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora y, en su caso, certificación emitida por las empresas suministradoras de servicios públicos, de la correcta ejecución de las acometidas de las redes de suministros.

### Artículo 142. *Licencias en supuestos de interés general*

1. En casos excepcionales y justificados en razones de interés general, el Ayuntamiento podrá conceder licencia urbanística para la implantación de usos industriales o de servicios, previamente al cumplimiento íntegro de los deberes urbanísticos de urbanización, cesión y equidistribución exigibles, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
  - d) Que esté aprobado y vigente el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos, y que el uso propuesto sea el previsto en el mismo.
  - e) Que el promotor se comprometa expresamente mediante documento público, con anterioridad al otorgamiento de la licencia, a cumplir íntegramente los deberes urbanísticos pendientes.
  - f) Que se constituya una garantía para asegurar dicho cumplimiento en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable a la Administración municipal, por el importe íntegro de los gastos de urbanización correspondientes sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras.
  - g) Que se incluyan las condiciones anteriores en cualquier transmisión, a título gratuito u oneroso, a terceros de derechos de uso o propiedad.
2. Las licencias otorgadas conforme a este artículo deberán motivar y fundamentar expresamente el supuesto de interés general que las justifique. Las condiciones especiales que incluyan, entre las que debe figurar el compromiso de cumplimiento íntegro de los deberes urbanísticos, deben hacerse constar expresamente en la correspondiente licencia urbanística.

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. **Existe numerosa legislación sectorial que obliga a comprobar en el acto de otorgamiento de licencia el cumplimiento de la misma, por lo que conviene no limitar los aspectos sobre los que se puede informar por si diera lugar a confusión (visado, seguridad y salud, ruidos, etc)**

La resolución denegatoria 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.

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

## ANTEPROYECTO DE LEY DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA SOSTENIBLE DE EXTREMADURA

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.

3. El Ayuntamiento a solicitud del titular de la licencia, podrá conceder prórroga de los plazos previstos en la licencia, siempre que no hubieren transcurrido los mismos.
4. El órgano municipal competente para otorgar la licencia declarará la caducidad de la misma, previa audiencia al interesado, una vez transcurridos los plazos correspondientes.
5. La declaración de caducidad por incumplimiento de los plazos previstos llevará aparejada la pérdida de la licencia, no pudiéndose iniciar ni proseguir las obras si no se solicita y obtiene una nueva licencia.

### Artículo 146. *Información y publicidad en obras*

En toda obra de construcción, edificación o urbanización será obligatoria la existencia de un cartel oficial informativo que resulte visible desde la vía pública, que cuente con información sobre la fecha de otorgamiento de licencia y el objeto de las obras autorizadas, facilitando las tareas de inspección, de manera que cualquier agente de la autoridad o los servicios técnicos municipales puedan saber si determinada obra cuenta con la necesaria autorización municipal.

La publicidad que se haga de las obras por cualquier medio no podrá contener indicación alguna disconforme con la ordenación urbanística ni susceptible de inducir a error a los adquirentes sobre las restantes condiciones urbanísticas de ejecución.

Las disposiciones generales relativas a la colocación del preceptivo cartel informativo de obra se recogerán en las correspondientes ordenanzas municipales.

### Artículo 147. *La prestación de servicios por las compañías suministradoras*

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas, telefonía, telecomunicaciones y demás servicios exigirán para la contratación provisional, en su caso, de los respectivos servicios la acreditación de la licencia urbanística, fijando como plazo máximo de duración del contrato el establecido en ella para la ejecución de las obras, transcurrido el cual no podrá continuar la prestación del servicio.
2. Las empresas citadas en el número anterior exigirán, para la contratación definitiva de los suministros respectivos, la siguiente documentación:
  - a) La licencia de actividad cuando la edificación fuera nueva o se hubieran realizado actos u operaciones sujetas a ella.
  - b) Calificación definitiva cuando se trate de viviendas de protección oficial y licencia municipal de primera utilización o la autorización autonómica en los demás supuestos.
  - c) En suelo rústico, el acuerdo de aprobación del plan o proyecto correspondiente o el de calificación rústica en suelo rústico o, en su caso, certificación municipal acreditativa de no ser exigible ni uno ni otra.
  - d) En los casos de actividades **comerciales y de servicios** sujetas al régimen de comunicación previa, documento acreditativo de haberse presentado la misma en el correspondiente Ayuntamiento.
  - e) La licencia de obras, edificación e instalación. **Para este punto 2. mejor la licencia de primera ocupación o utilización, no?**
  - f) **Informe o informes técnicos, previstos en las correspondientes Ordenanzas o en la legislación sectorial aplicable, que en todo caso deberán considerar la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración de las relativas a reducción del impacto ambiental de las operaciones y de conservación energética. No parece necesario**
  - g) **Informe jurídico. No parece necesario**
  - h) **Los demás trámites y diligencias que sean necesarios o convenientes en función del emplazamiento, la naturaleza de los actos o las operaciones o de sus efectos no figurase plazo en el proyecto, será de quince meses a partir de la notificación de la concesión de la licencia. Redacción confusa. No se dice nada.**

## CAPÍTULO 2

### Comunicaciones urbanísticas previas

#### Artículo 148. *Comunicaciones previas de obras, instalación y construcción*

1. Quedan sujetos al régimen de comunicación previa al Municipio los actos de aprovechamiento y uso del suelo no incluidos en el ámbito de aplicación del Artículo 136, y, en particular, los siguientes:
  - a) Las obras de mera reforma y las que modifiquen la distribución interior de las edificaciones o construcciones, cualquiera que sea su uso, que no requieran la redacción de un proyecto por no alterar su configuración arquitectónica, no afectar al sistema estructural, ni suponer impacto sobre el patrimonio histórico-artístico o sobre el uso privativo y ocupación de bienes de dominio público.
  - b) La tala de arbolado y de vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable, en suelo rústico solo en el caso de que puedan afectar al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente.
- c) La implantación de estaciones o instalaciones radioeléctricas utilizadas para la prestación de servicios de comuni-

## ANTEPROYECTO DE LEY DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA SOSTENIBLE DE EXTREMADURA

caciones electrónicas disponibles para el público.

- 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, **conforme No parece necesario legislación básica de régimen local.**
  - 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 iniciarlas 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~~ **podrá conllevar** un control municipal posterior al inicio de la actuación, uso o actividad, a efectos de verificar el cumplimiento de la normativa reguladora, **en función de lo establecido en las ordenanzas reguladoras municipales. (Para la verdadera eliminación del control previo, el control posterior no debe ser obligatorio. En coherencia con los apartados siguientes)**
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. **Correcto.**
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. **En el caso de realizarse 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 **...en función de lo regulado en su ordenanza municipal. (ver apartado 150.2)**

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. **Correcto!**

*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.

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. **Convendría aclarar si los instrumentos redactados y en vigor anteriores a la LSOTEX 15/2001 conservan su vigencia y ejecutividad y es aplicable lo previsto en ellos aun cuando no cumplan disposiciones de la anterior LSOTEX. Pues será común por ejemplo el caso de NNSS con parámetros de parcelas mínimas en suelo rústico inferiores a 1,5 Ha, o edificabilidades en suelo urbano superiores al anterior art. 74 o al actual 00.**

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

**En el artículo 9 de la LOTUS regula el Suelo Rustico y sus clases:**

- Suelo rustico especialmente protegido
- Suelo rustico protegido.
- Suelo rustico restringido.

Sin embargo, en **el Artículo 20 Calificación Rustica** en el apartado 3, regula la competencia para otorgar la calificación rustica que recae en la Junta de Extremadura para: a) Suelo protegido, b) suelo Rustico restringido, y c) núcleos con población inferior a 10000 habitantes, salvo en el caso establecido en el punto siguiente.

Vemos que no se recoge el suelo especialmente protegido, debería prohibirlo expresamente.

Por otro lado se establece perfectamente el procedimiento de la calificación rustica cuando la competencia para otorgar la misma es de la Junta de Extremadura, en cuanto a competencia municipal no está bien explicado, solo se presenta y resuelve sin más trámite?. Es decir, aunque así lo indica en el apartado 9 b) desde la OGU solicitamos que se pudiera establecer un artículo por separado de procedimiento a seguir e incluso en que debe indicar los Informes Técnicos y Jurídicos, y la documentación completa a presentar.

Y la comunicación a la Junta de las calificaciones rusticas de competencia municipal:

¿Cómo se comunican? Tramite de comunicación.

¿Existe un plazo para efectuar la comunicación?,

¿Qué documentación debe llevar dicha comunicación?

**Artículo 22 Asentamientos en suelo rustico, se pueden considerar las urbanizaciones clandestinas e ilegales anteriores.**

Los planes especiales de asentamientos:

- Para asentamientos de nueva creación.
- Para los irregulares asentamientos viables.

PERO no se regula de competencia, tramitación, documentación,...

¿Si han de extinguirse dichos asentamientos, hay algún procedimiento a seguir? ¿Quien ostenta la competencia?.

Cuáles son los parámetros, características y régimen de los asentamientos cuando no es procedente su viabilidad.

**Artículo 70 sobre el Procedimiento de Aprobación de los Planes**

Sobre todo lo que nos mantiene preocupados de este tema son los Informes de Afección, en particular los previos a la Aprobación Inicial. Hemos conocido mediante la lectura del "Anteproyecto de Ley de Coordinación Intersectorial y de Simplificación de los Procedimientos Urbanísticos y de Ordenación del territorio de Extremadura", que el de Carreteras de la CCAA de Extremadura se solicitara en virtud de modificación de la Ley 7/95, de Carreteras de la CCAA de Extremadura, ya con posterioridad a la Aprobación Inicial.

Pero bien, los otros tres Informes Previos a la A. I.: CHG, ADIF Y Carreteras del Estado seguirán siendo previos a la Aprobación Inicial, y por tanto debería hacerse mención a los mismos, y si quisieran el carácter preceptivo y vinculante de cada uno, y la normativa de regulación, para mayor claridad. (remitirse a la legislación estatal)

Igualmente, en cuanto a los Informes de Afección a intereses de las administraciones públicas, explicar mejor, la **remisión potestativa** a la "Comisión de Coordinación Intersectorial", es decir, se **puede elegir entre solicitar los Informes a dicha Comisión o solicitarlos directamente por el ayuntamiento , como se ha venido haciendo**, esta facultad potestativa choca con el artículo 4 del Anteproyecto de ley de Coordinación Intersectorial, en el que parece extraerse que es la encargada de dicha fase de solicitud de dichos informes.

También se indica artículo 70.2 f) que la Evaluación ambiental se efectuara en el plazo no superior a 4 meses, pero no se indican los efectos del trascurso o terminación de dicho plazo sin haber efectuado la misma.

#### **Capítulo 4.**

Cuando se regulan las "Normas comunes a los procedimientos" en el artículo 78.2 los instrumentos de planeamiento serán redactados por técnicos competentes, creemos conveniente se explique qué tipo de técnicos son.

En el artículo 79. 2, de la competencia para la aprobación por el Municipio, habla en el punto c) de Plan especial, con la salvedad establecida en el artículo 72, no se entiende correctamente dicha salvedad en ese artículo, ¿puede ser la del apartado 3, la del 6?