

Anteproyecto de
LEY DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA SOSTENIBLE DE EXTREMADURA

Índice.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.....	1
DISPOSICIÓN PRELIMINAR.....	8
TÍTULO PRELIMINAR.....	9
DISPOSICIONES GENERALES	9
Artículo 1. Objeto de la Ley.....	9
Artículo 2. Principios generales y fines de la ordenación territorial y urbanística.....	9
Artículo 3. La ordenación territorial y urbanística.....	9
Artículo 4. Coordinación de competencias y cooperación.....	9
Artículo 5. Registro Único de Urbanismo de Extremadura.....	10
TÍTULO I RÉGIMEN DEL SUELO	10
CAPÍTULO 1 CLASES DE SUELO	10
Artículo 6. Clasificación del suelo.....	10
Artículo 7. Suelo urbano no consolidado.....	10
Artículo 8. Solar.....	11
Artículo 9. Categorías y zonas de afección del suelo rústico en los instrumentos de ordenación.....	11
CAPÍTULO 2 RÉGIMEN DEL SUELO.....	11
SECCIÓN 1ª. NORMAS COMUNES A TODAS LAS CLASES.....	11
Artículo 10. Disposiciones generales.....	11
Artículo 11. Derechos y deberes básicos.....	12
Artículo 12. Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación.....	12
Artículo 13. Ruina legal.....	12
Artículo 14. Régimen de fuera de ordenación.....	13
Artículo 15. Subrogación real.....	13
SECCIÓN 2ª. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO	13
Artículo 16. Derechos de los propietarios de suelo rústico.....	13
Artículo 17. Deberes y limitaciones de los propietarios de suelo rústico.....	13
Artículo 18. Construcciones en suelo rústico.....	14
Subsección 1ª. Condiciones de usos y autorización.....	14
Artículo 19. Usos y actividades en suelo rústico.....	14
Artículo 20. Calificación rústica.....	14
Artículo 21. Requisitos de la calificación rústica.....	15
Artículo 22. Asentamientos en suelo rústico.....	16
SECCIÓN 3ª. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE	16
Artículo 23. Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbanizable.....	16
Artículo 24. Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado.....	17
Artículo 25. Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano.....	17
Sección 4ª. Aprovechamiento urbanístico en el suelo urbano y urbanizable.....	18
Artículo 26. Áreas de reparto y aprovechamiento medio.....	18
Artículo 27. Coeficientes de homogeneización de usos y tipologías edificatorias.....	18
Artículo 28. Aprovechamiento subjetivo en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.....	18
Artículo 29. Aprovechamiento subjetivo en suelo urbano.....	19
CAPÍTULO 3 LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO	19
Artículo 30. Constitución de los patrimonios públicos de suelo.....	19
Artículo 31. Naturaleza de los patrimonios públicos de suelo.....	19
Artículo 32. Bienes y recursos integrantes.....	19

Artículo 33.	Reservas de terrenos	19
Artículo 34.	Destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo.....	19
Artículo 35.	Disposición de los bienes y derechos de los patrimonios públicos de suelo	20
Artículo 36.	Constitución de derechos de superficie sobre bienes del patrimonio público del suelo	20
TÍTULO II	LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA	20
CAPÍTULO 1	CRITERIOS DE ORDENACIÓN	20
Artículo 37.	Sostenibilidad. Criterios de ordenación.....	21
Artículo 38.	Indicadores y estándares de sostenibilidad.....	22
Artículo 39.	Indicadores y estándares de sostenibilidad urbanística.	22
Artículo 40.	Sectores.	23
CAPÍTULO 2	LA ORDENACIÓN TERRITORIAL	23
Artículo 41.	Instrumentos de la ordenación territorial y de intervención directa.	23
Artículo 42.	Aplicación y eficacia de los instrumentos de ordenación territorial.	23
Artículo 43.	Efectos de su aprobación y vigencia de los instrumentos de ordenación territorial.	24
Artículo 44.	Modificación y revisión.....	24
Sección 1ª.	Instrumentos de ordenación territorial.....	24
Subsección 1ª.	Directrices de Ordenación Territorial.....	24
Artículo 45.	Directrices de ordenación territorial.	24
Artículo 46.	Documentación.	25
Artículo 47.	Procedimiento de aprobación.	25
Artículo 48.	Seguimiento.....	25
Subsección 2ª.	Planes Territoriales.....	25
Artículo 49.	Planes Territoriales.	25
Artículo 50.	Regla sobre delimitación de los ámbitos de los planes territoriales.	26
Artículo 51.	Bases de la regulación de los instrumentos de ordenación urbanísticas.	26
Artículo 52.	Documentación.	26
Artículo 53.	Procedimiento de aprobación.	26
Artículo 54.	Iniciativa de los municipios.....	27
Subsección 3ª.	Planes de suelo rústico	27
Artículo 55.	Planes de Suelo Rústico.	27
Artículo 56.	Planes de suelo rústico y planeamiento urbanístico. Interacción.	27
Sección 2ª.	Instrumentos de intervención directa	27
Subsección 1ª.	Proyectos de interés regional	28
Artículo 57.	Proyectos de Interés Regional. Naturaleza y objeto.....	28
Artículo 58.	Vinculación.	28
Artículo 59.	Cautelas.	28
Artículo 60.	Determinaciones y documentación.....	28
Artículo 61.	Documentación complementaria.	28
Artículo 62.	Procedimiento de aprobación y sus efectos.....	28
Artículo 63.	Ejecución.....	29
Artículo 64.	Caducidad.	29
CAPÍTULO 3	LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	29
Sección 1ª.	Disposiciones generales.....	29
Artículo 65.	Instrumentos de la ordenación urbanística.....	29
Artículo 66.	Determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística.....	30
Sección 2ª.	Instrumentos de planeamiento general	30
Artículo 67.	Plan General Municipal.....	30
Artículo 68.	Plan Estructural Municipal.....	30
Artículo 69.	Plan Detallado Municipal.....	31
Artículo 70.	Procedimiento de aprobación.	31
Artículo 71.	Efectos, vigencia, modificación y revisión de los instrumentos de planeamiento general.	32

Sección 3ª. Instrumentos COMPLEMENTARIOS del planeamiento	32
Artículo 72. Plan especial.	32
Artículo 73. Catálogo.	33
sección 4ª Instrumentos DE DESARROLLO del planeamiento	33
Artículo 74. Plan parcial.	33
Artículo 75. Estudio de detalle.	33
Artículo 76. Ordenanzas municipales de edificación y urbanización.	34
Artículo 77. Normas técnicas de planeamiento.	34
CAPÍTULO 4 NORMAS COMUNES DE LOS PROCEDIMIENTOS.	34
Artículo 78. Normas comunes.	34
Artículo 79. Competencias para la aprobación de los planes de ordenación.	34
TÍTULO III LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO	35
CAPÍTULO 1 DISPOSICIONES GENERALES.	35
Sección 1ª. La actividad de ejecución.	35
Artículo 80. La actividad de ejecución.	36
Artículo 81. Contenido de la actividad de ejecución.	36
Artículo 82. Modalidades de la actividad de ejecución.	36
Artículo 83. Régimen de gestión.	37
Artículo 84. Sistemas de ejecución.	37
Artículo 85. Participación privada y dirección y control públicos en la actividad de ejecución. ...	37
Artículo 86. Presupuestos de la actividad de ejecución.	37
Artículo 87. Gastos de urbanización.	38
Sección 2ª. Sujetos de la actividad pública y privada	38
Artículo 88. Actuación pública y privada.	38
Artículo 89. Modalidades de gestión pública.	39
Artículo 90. Convenios con particulares para la ejecución del planeamiento.	39
CAPÍTULO 2 LAS ACTUACIONES SISTEMÁTICAS DE URBANIZACIÓN O REFORMA	40
Sección 1ª. Disposiciones generales.	40
Artículo 91. Actuación sistemática de urbanización o reforma.	40
Artículo 92. Unidad de Actuación Integral.	40
Artículo 93. Obtención de terrenos dotacionales.	40
Artículo 94. Consulta previa para la determinación del sistema de ejecución.	41
Artículo 95. Elección del sistema de ejecución.	41
Sección 2ª. Los sistemas de ejecución en régimen de gestión directa.	41
Artículo 96. Sistema de cooperación.	41
Artículo 97. Sistema de expropiación.	42
Artículo 98. Ejecución por Concesionario.	42
Sección 3ª. Los sistemas de ejecución en régimen de gestión indirecta	42
Artículo 99. Sistema de compensación.	42
Artículo 100. Sistema de concertación.	43
CAPÍTULO 3 ACTUACIONES SIMPLIFICADAS DE URBANIZACIÓN O REFORMA.	43
Artículo 101. Actuación simplificada de urbanización o reforma. Unidad de actuación simplificada.	43
Artículo 102. Obtención de terrenos dotacionales.	43
Artículo 103. Gestión y ejecución de la urbanización y pago de las obras de urbanización. ...	43
CAPÍTULO 4 OTRAS FORMAS DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO	44
Sección 1ª. Ejecución de los sistemas generales.	44
Artículo 104. Obtención del suelo y ejecución de los sistemas generales.	44
Sección 2ª. La expropiación forzosa asistemática	44
Artículo 105. Objeto	44
Artículo 106. Requisitos y efectos	44
Sección 3ª. La ocupación directa y la permuta forzosa	45
Artículo 107. La ocupación directa.	45

Artículo 108.	La permuta forzosa.....	45
CAPÍTULO 5	INSTRUMENTOS Y TÉCNICAS PARA LA GESTIÓN URBANÍSTICA	45
Sección 1ª. Los programas de ejecución		45
Artículo 109.	Programa de Ejecución.....	45
Artículo 110.	Contenido funcional del Programa de Ejecución.....	46
Artículo 111.	Contenido documental del Programa de Ejecución.....	46
Artículo 112.	Iniciativa del Programa de Ejecución.....	46
Artículo 113.	Tramitación del Programa de Ejecución.....	47
Artículo 114.	Agente urbanizador.....	47
Artículo 115.	Causas de resolución del Programa de Ejecución.....	47
Artículo 116.	Terminación y recepción de las obras de urbanización.....	47
Artículo 117.	Conservación de las obras de urbanización.....	47
Sección 2ª. Los proyectos de urbanización		48
Artículo 118.	Proyecto de urbanización.....	48
Sección 3ª. Instrumentos de equidistribución en el suelo objeto de obras de urbanización		48
Artículo 119.	Parcelación.....	48
Artículo 120.	Régimen de las parcelaciones.....	48
Artículo 121.	La reparcelación urbanística.....	49
Artículo 122.	Reparcelación voluntaria y forzosa.....	49
Artículo 123.	Reparcelación económica.....	49
Artículo 124.	Normalización de fincas.....	50
Artículo 125.	Vías públicas.....	50
Artículo 126.	Efectos de la reparcelación.....	50
Sección 4ª. Instrumentos de equidistribución en suelo urbanizado.....		50
Artículo 127.	Transferencias de aprovechamiento	50
Artículo 128.	Reservas de aprovechamiento.....	51
Artículo 129.	Compensaciones monetarias sustitutivas	51
CAPÍTULO 6	EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES EDIFICATORIAS	51
Artículo 130.	Edificación de parcelas y solares.....	51
Artículo 131.	Presupuestos de la edificación.....	51
Artículo 132.	Incumplimiento del deber de edificar.....	52
TÍTULO IV	DISCIPLINA URBANÍSTICA.....	52
Artículo 133.	Régimen del control administrativo de las actividades urbanísticas.....	52
Artículo 134.	Acceso a la información territorial y urbanística.....	52
CAPÍTULO 1	LICENCIAS URBANÍSTICAS.....	53
Artículo 135.	Licencias urbanísticas	53
Artículo 136.	Licencias urbanísticas de usos y transformación del suelo.....	53
Artículo 137.	Licencias urbanísticas de obras de construcción, edificación e instalación.....	53
Artículo 138.	Licencias de división del suelo, las edificaciones e instalaciones.....	54
Artículo 139.	Licencia de actividad.....	55
Artículo 140.	Actividades y usos en edificios fuera de ordenación.....	56
Artículo 141.	Licencia de primera ocupación o utilización.....	56
Artículo 142.	Licencias en supuestos de interés general.....	56
Artículo 143.	El procedimiento general de otorgamiento de licencia urbanística	57
Artículo 144.	Los efectos de la licencia urbanística.....	57
Artículo 145.	Caducidad de las licencias	57
Artículo 146.	Información y publicidad en obras	58
Artículo 147.	La prestación de servicios por las compañías suministradoras	58
CAPÍTULO 2	COMUNICACIONES URBANÍSTICAS PREVIAS	58
Artículo 148.	Comunicaciones previas de obras, instalación y construcción	58
Artículo 149.	Comunicaciones previas de uso y actividad	59
Artículo 150.	El procedimiento de comunicación previa	59
Artículo 151.	Caducidad de la comunicación previa.....	60
Artículo 152.	Control de actividades sujetas a comunicación previa.....	60

Artículo 153. La responsabilidad de los técnicos redactores de proyectos.....	61
Artículo 154. El régimen de autorización provisional de actividades.	61
CAPÍTULO 3 PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA	61
Artículo 155. Actuación de la Administración ante las actuaciones ilegales.....	61
Sección 1ª. Obras y usos en curso de ejecución, sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones.....	62
Artículo 156. Restauración de la legalidad urbanística	62
Artículo 157. Reposición de la realidad física alterada.....	62
Sección 2ª. Obras y usos terminados, sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones	63
Artículo 158. Consideraciones generales.	63
Artículo 159. Compatibilidad con sanciones.....	63
Artículo 160. Suspensión de licencias y de actuaciones comunicadas.	63
Artículo 161. Revisión de oficio	63
Artículo 162. Incumplimiento de órdenes de reposición de la realidad física alterada.	63
Artículo 163. Plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística....	64
Sección 3ª. La relación entre las actuaciones de protección de la legalidad y el procedimiento sancionador.....	64
Artículo 164. Requerimiento de legalización y procedimiento sancionador.....	64
Artículo 165. Suspensión del procedimiento sancionador.....	64
CAPÍTULO 4 RÉGIMEN SANCIONADOR.....	64
Artículo 166. Definición.....	64
Artículo 167. Tipificación de las infracciones urbanísticas.....	64
Artículo 168. Prescripción	65
Artículo 169. Responsables	65
Artículo 170. Reglas para determinar la cuantía de las sanciones	66
Artículo 171. Competencias sancionadoras	66
Artículo 172. Multas coercitivas.....	67
CAPÍTULO 5 INSPECCIÓN URBANÍSTICA.....	67
Artículo 173. Competencias, función y facultades.	67
Disposición adicional primera. Derecho de realojo y de retorno.....	68
Disposición adicional segunda. Adaptación a la ley.	68
Disposición adicional tercera. Proyectos de Delimitación de suelo urbano.	68
Disposición transitoria primera. Instrumentos de ordenación del territorio.....	68
Disposición transitoria segunda. Planes e instrumentos vigentes en el momento de entrada en vigor de esta Ley.	68
Disposición transitoria tercera. Instrumentos de gestión y ejecución aprobados antes de la entrada en vigor de la Ley.	68
Disposición transitoria cuarta. Planes e instrumentos en tramitación en el momento de entrada en vigor de esta Ley.	68
Disposición transitoria quinta. Procedimiento de calificaciones urbanísticas iniciados antes de la entrada en vigor de esta Ley.....	69
Disposición transitoria sexta. Aplicación de los reglamentos urbanísticos.....	69
Disposición derogatoria única.	69
Disposición final primera. Habilitación para el desarrollo reglamentario.....	69
Disposición final segunda. Entrada en vigor.....	69



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

En el Título I, Capítulo III de la Constitución Española se regulan los “principios rectores de la política social y económica”, donde se recogen una serie de derechos cuyo reconocimiento, respeto y protección deben de informar, por mandato constitucional, la legislación positiva, la práctica judicial y la actuación de los poderes públicos. Entre éstos se garantiza el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, pero para que este derecho pueda ser efectivo es necesario que existan las normas que lo permitan, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general (artículo 47). Por tanto, es de la propia norma fundamental de donde surge la habilitación para que los poderes públicos puedan regular el uso del suelo sin perder de vista, asimismo, la consecución de otros fines no menos importantes, como la protección del medio ambiente (artículo 45), el patrimonio cultural y artístico (artículo 46), impedir la especulación sobre el suelo y garantizar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanística.

El artículo 148.1 regla 3ª de la Constitución establece que las Comunidades Autónomas pueden asumir competencias en materias como la ordenación del territorio y el urbanismo. En ejecución de dicha habilitación el Estatuto de Autonomía de la Comunidad Autónoma de Extremadura en su artículo 9.1, regla 31, declara que es competencia exclusiva el “Urbanismo y vivienda. Normas de calidad e innovación tecnológica en la edificación y de conservación del patrimonio urbano tradicional”.

Este es el ámbito jurídico-material en el que se desenvuelve la presente Ley, además, del marco normativo que, invocando diversos títulos competenciales, ha emanado del legislador estatal. Entre estas leyes merecen especial mención el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del suelo y Rehabilitación Urbana, o disposiciones como la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, la Ley 19/2013, de 9 de diciembre de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas o la Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público.

II

La vigente *Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura* surgió como respuesta para solventar la difícil situación de la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, al declarar inconstitucionales y nulos gran número de los preceptos del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992. La actual ley desde su aprobación ha experimentado hasta un total de 6 modificaciones de mayor o menor calado ocasionadas, tanto por el cambio de paradigma económico y social, como por la propia puesta en práctica de sus preceptos.

Por lo tanto, la ley actual no solamente acusa un problema coyuntural derivado del contexto de crisis económica, sino también estructural para atender a nuestra realidad territorial de asentamientos dispersos y poco poblados con escasa dinámica de crecimiento, en el que lo rural constituye la mayor parte de nuestro territorio. Es por ello que se hace necesaria una revisión en cuanto a los planteamientos de planificación y desarrollo, y esto se apoya en el hecho de que en Extremadura no haya sido posible alcanzar ni la cuarentena de planes que se ajusten a la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, a pesar de los esfuerzos de financiación por parte de esta comunidad autónoma para la actualización normativa.

III

Esta no es simplemente una ley del suelo, lo es del subsuelo, del vuelo y del cielo de una Extremadura Sostenible.

Del subsuelo, puesto que es nuestro deber mantener y proteger nuestras tierras fértiles, las que han sido el motor económico de esta región y que debemos preservar para generaciones venideras.

Es una ley de suelo, suelo que reconocemos ahora en su mayor parte como rústico y que es el lienzo sobre el que se asientan de manera dispersa nuestros 388 municipios. Y es esta idiosincrasia la que nos define, una región de 41.633 km², con una densidad de 25 habitantes por km².

Esta dispersión ha resultado sostenible gracias a los esfuerzos de las administraciones por establecer una red de equipamientos y dotaciones vertebrados a través de áreas funcionales, y esta ley quiere poner en valor esta organización.

Con respecto al vuelo, contamos con una proporción de menos del 10% de municipios con más de 5.000 habitantes. Contamos con una región cuyos valores ambientales, paisajísticos y patrimoniales la hacen singular con respecto a otras comunidades. También su propia posición limítrofe con el país vecino Portugal hace que seamos puente de unión entre ambos estados.

Extremadura, como algunas otras comunidades del resto de España, se enfrenta al difícil reto demográfico de pérdida paulatina de población y la tendencia a la concentración de la misma en grandes ciudades. Es por ello por lo que el equilibrio entre lo rural y lo urbano ha sido el centro de las políticas para la junta de Extremadura desde su constitución. Y para impulsarlo, la nueva regulación pretende recuperar la necesaria simbiosis que se ha ido diluyendo por la desaparición de la actividad en el campo y la falta de cualificación del empleo.

En este sentido es importante destacar los acuerdos de la unión europea acerca de la economía verde circular, cuyos principios se incorporan a esta ley resolviendo en gran medida la ecuación entre lo rural y lo urbano de forma equilibrada y sostenible. Estos acuerdos se refieren al “Plan de acción de la UE para la economía circular” por un crecimiento inteligente, sostenible e integrador.

Y del cielo, cielo que observamos de forma privilegiada desde esta región, que gracias a la baja contaminación lumínica podemos visualizar de forma nítida. Esta ley pretende reforzar la protección del cielo nocturno a través de la contención de la contaminación lumínica, porque la visualización de ese cielo es patrimonio, no solo de esta región sino de la humanidad.

IV

La sostenibilidad de esta ley pasa por la necesaria alineación de esta comunidad con los objetivos 2020 contra el cambio climático, siendo una región modelo por arrojar huella ecológica positiva.

Además, la Junta de Extremadura se alinea con la declaración de Quito sobre ciudades y asentamientos humanos sostenibles para todos en el marco de la Conferencia de Naciones Unidas sobre vivienda y desarrollo urbano sostenible (Hábitat III), para la adopción de la nueva agenda urbana. La nueva agenda urbana contribuye a la implementación y localización de la agenda 2030 para el desarrollo sostenible de manera integral, y para el logro de los objetivos para el desarrollo sostenible (ODS) y sus metas, incluyendo la meta de construir ciudades y asentamientos humanos inclusivos, seguros y sostenibles.

También ahora se introduce el convenio europeo del paisaje como necesario para el desarrollo de determinadas actuaciones.

Para que todo lo relacionado anteriormente no se convierta en una mera declaración de intenciones, la ley establece en su articulado el denominado “Sostenibilidad. Criterios de Ordenación”, donde se relacionan una serie de condicionantes de carácter normativo y regulatorio sobre; movilidad sostenible, dando preferencia a los itinerarios peatonales y ciclista y a los servicios de uso públicos sobre el uso de vehículo privado, a la participación ciudadana, que debe estar contenida en las memorias con su correspondiente justificación, así como caminos escolares y perspectiva de género, no olvidemos que el sexo femenino en Extremadura es más numeroso que el masculino. Será la primera ley que recoja medidas concretas sobre perspectiva de género.

En cuanto a los indicadores y estándares, se refieren de nuevo al hombre. El hombre pasa a ser la unidad de medida frente a la superficie construida.

V

En sí misma, la denominación de la ley constituye ya una declaración de intenciones. Su propia nomenclatura, *de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura*, escenifica claramente que se parte de lo mayor, el tejido sobre el que se definen nuestros asentamientos, la organización y vertebración territorial, hasta llegar a lo menor pero no menos importante, el hecho urbano. La ley no solo trata al suelo como elemento motor de nuestra economía, como un valor, sino que le reconoce sus características de sostenibilidad, confiando al suelo, al vuelo e incluso al cielo, la protección necesaria. Así, la ley

pretende proteger fundamentalmente nuestro modo de vida, el de los extremeños, que tradicionalmente han vivido en armonía y equilibrio con su entorno, cuidando esa necesaria vinculación del hombre con su tierra.

Partiendo de una realidad de asentamientos dispersos y con una mayoría de municipios que no llegan a los 5.000 habitantes, esta ley proyecta el planteamiento inverso a la anterior: se legisla para lo que constituye la generalidad, para lo común, es decir, en atención a los pequeños municipios y se establece como excepcional y particular, aunque no menos importante, el caso de los municipios mayores, atendiendo a la realidad enunciada con anterioridad. Parte de nuestra sostenibilidad territorial pasa por contar con ciudades medias y regularlas de forma adecuada y establecer las necesarias relaciones para articular nuestro territorio.

En atención a esta realidad, la ley introduce en relación con el sistema de asentamientos dos conceptos que considera que ayudarán a articular de forma equilibrada el territorio: los núcleos de base y los núcleos de relevancia. Los núcleos de base integran a todos los municipios de pequeña entidad que están distribuidos en nuestro territorio y son la base de nuestro sistema estructural e imprescindibles para el desarrollo de la comunidad. En ausencia de clasificación, serán entendidos como tales aquellos menores a los 5.000 habitantes. Los núcleos de relevancia son el resto de núcleos, cuya posición en el sistema gradúa las relaciones entre las distintas poblaciones y establece la necesaria jerarquía funcional que permite articular un sistema territorial justo, solidario y equilibrado.

La ley pretende distinguir la vivienda constitucional, a la que tienen derecho los españoles por estar reconocida en la constitución, que es la habitual desarrollada en suelo urbano y a la que debe dar servicio la comunidad, y la denominada residencia, a la que no vinculan los principios anteriores.

Con el escenario descrito y con esta partitura de difícil composición, es necesario reforzar la descentralización de la información, porque la información no es poder sino democracia y derecho, lo que requiere fortalecer las oficinas técnicas urbanísticas creadas para facilitar la aplicación de la ley 15/2001, de 14 de diciembre, dotándolas de mayores competencias y responsabilidades, y reconociendo, como se dijo con anterioridad la prestación de servicios que por áreas funcionales se lleva prestando en Extremadura.

Esta ley surge, pues, como respuesta a la realidad social extremeña y a los problemas de su ordenación territorial y urbanística, con el fin instrumentar las medidas adecuadas para satisfacer los objetivos de vertebración territorial, ordenación urbana y cohesión social que los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución definen como principios rectores en esta materia.

En atención a lo expuesto, los principios generales que aborda este texto normativo son los siguientes:

- a) Participación ciudadana. Se configura como obligación el posibilitar la participación ciudadana desde el inicio de la elaboración de los instrumentos de ordenación, debiendo justificarse las acciones y relaciones participativas realizadas, así como las conclusiones y su integración en los planes. El empoderamiento de los ciudadanos debe ser irreversible, como elemento enriquecedor e imprescindible en la definición de nuestros modelos urbanos y en su gestión responsable.
- b) Urbanismo inclusivo y sostenible. La ley establece unos criterios específicos de ordenación territorial y urbana que favorecen la consecución de los retos autonómicos en materia de sostenibilidad social, ambiental y económica, por considerarlas cuestiones clave para combatir el problema de despoblamiento de nuestros municipios. En este sentido el Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, ya incorporó a la Comisión de Urbanismo y Ordenación Territorial, un representante experto en cohesión social.
- c) Se establece todo un articulado con medidas específicas para la movilidad sostenible, para la justificación sobre perspectiva de género y caminos escolares, así como el fomento de la rehabilitación, regeneración y renovación urbana con medidas concretas que beneficien estas actuaciones....
- d) Economía verde circular. Con el objeto de favorecer el desarrollo rural y en atención a las características propias de nuestro territorio, se contemplan medidas específicas para posibilitar la implantación de las actividades y usos relacionados con la economía verde y circular. Calificaciones

- rusticas permitidas, bonificación del canon rústico, posibilidad de ejecutar planes especiales para estas actuaciones, son alguna de las muchas medidas que esta ley propone.
- e) Simplificación. La Ley reconoce la identidad y los procesos urbanísticos de los núcleos de base, en los que la dinámica urbanística es muy limitada. Por ello se contemplan mecanismos, adecuados a la simplicidad de los procesos que concurren en dichos municipios, que garanticen el cumplimiento de los derechos y deberes de los propietarios del suelo y la seguridad jurídica de las actuaciones.
 - f) Armonía con los procedimientos ambientales: Se pretende clarificar y abordar la armonía de la tramitación urbanística con la ambiental.
 - g) Coordinación de las administraciones: Es necesario coordinar todos los intereses sectoriales bajo una visión integradora.
 - h) Autonomía municipal. Con el objeto de apoyar la autonomía municipal, y dada la complejidad y responsabilidades derivadas del urbanismo, la Junta de Extremadura impulsará la consolidación y desarrollo de las oficinas técnicas urbanísticas de ámbito supramunicipal. Nuestros municipios, tras 16 años de aplicación de la vigente ley del suelo ya han alcanzado la suficiente madurez como para hacer frente a la aplicación eficaz de la norma. En este sentido, el mencionado decreto 50/2016, de 26 de abril, ya incorporó a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio representantes coordinadores de estas oficinas técnicas urbanísticas subvencionadas por la Junta de Extremadura.
 - i) Competencias. La Ley plantea un nuevo escenario competencial considerando la realidad territorial de Extremadura y fomentando la autonomía municipal.

VI

Esta ley consta de cinco títulos con 173 artículos, tres disposiciones adicionales, seis disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y dos disposiciones finales.

La ley comienza definiendo las clases de suelo y se adapta a las definiciones del texto refundido del RD 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo y rehabilitación urbana, en cuanto a denominar el suelo rural como rústico y no como no urbanizable. Por tanto, tendremos las situaciones de suelo urbano, urbanizable y rústico.

El suelo rustico.

En cuanto al suelo rústico, de modo tradicional la normativa urbanística reconoce al suelo no urbanizable la naturaleza agropecuaria, forestal y cinegética, siendo esta afirmación una aproximación insuficiente centrada en los aprovechamientos monetizables que a corto o medio plazo generan altos rendimientos. Se obvian así otros aprovechamientos vinculados al territorio y compatibles con sus valores que generan riqueza colectiva a largo plazo: montes de utilidad pública, paisajes de interés, patrimonio cultural y etnográfico, arquitectura popular, entornos de alta calidad para el esparcimiento y la práctica deportiva, turismo vinculado al medio natural o la formación e investigación ligada a la naturaleza, todos ellos encuentran en suelo rustico un soporte idóneo.

La articulación y análisis territorial debe comprender el ecosistema que incluye a las personas, donde surgen intrincadas tramas relacionales superpuestas. El tratamiento de los usos y actividades no puede reducirse a una simple clasificación de usos permitidos, compatibles, prohibidos pues es un modelo rígido que no contempla el ajuste en la intensidad o densidad de su aplicación considerando los diferentes paisajes y ecosistemas que forman Extremadura.

Es imprescindible considerar todo el mosaico de posibilidades de nuestro suelo con la necesaria simbiosis con el hombre. La ley plantea por tanto el reto de superar la estricta consideración de usos y actividades propias de la "naturaleza tradicional" del suelo rústico ya que la diversidad de nuestra región puede y debe comprender un catálogo mucho más amplio de usos propios que permitan el mantenimiento del medio natural y la población vinculada a la tierra, todo ello fruto de los análisis efectuados por los instrumentos de ordenación territorial. En este sentido, la ley enfrenta la realidad e innova al reconocer los denominados asentamientos en suelo rústico de naturaleza residencial o productiva. La ley promueve herramientas que permitan controlar y corregir los impactos ambientales, paisajísticos y socioeconómicos de los asentamientos mediante su ordenación y adecuación voluntaria a las medidas en cada caso establecidas, estableciendo las compensaciones necesarias para compensar los efectos negativos que los asentamientos surgidos al margen del planeamiento han originado en su entorno.

Se establecen excepciones a la regla general en cuanto a la rehabilitación de edificaciones, a todas las actuaciones que se recogen en la estrategia europea de economía verde y circular y a la instalación agroindustriales de especiales características y que por su interés social deban implantarse en suelo rústico.

La ordenación territorial y urbanística.

En el título dos se aborda la ordenación de la Comunidad Autónoma de Extremadura desde el punto de vista territorial y urbano, considerando los criterios que deberán aplicarse en función de sus respectivas escalas.

El capítulo uno recoge los criterios de ordenación sostenible que deben seguir todos los planes de ordenación de Extremadura, atendiendo a la sostenibilidad social, ambiental y económica, con el objetivo de impulsar un cambio de tendencia hacia un modelo territorial y urbano sostenible y equilibrado. Se establecen criterios transversales para considerar la sostenibilidad, movilidad y accesibilidad, conservación del patrimonio y eficiencia energética. Los planes deberán analizar los indicadores de sostenibilidad existentes en el territorio o medio urbano y fijar las medidas precisas para avanzar paulatinamente hacia los indicadores objetivo, cumpliendo en cualquier caso los mínimos establecidos. Estos indicadores devuelven al ciudadano al centro de nuestras políticas urbanísticas, puesto que no se refieren a metros cuadrados construidos exclusivamente, sino a m² por habitante. Son parámetros dinámicos que permiten evaluar la evolución hacia un modelo más sostenible.

Las zonas verdes, espacios libres y otras dotaciones públicas se analizan desde el marco comarcal hasta lo local, de tal manera que la justificación de la necesidad de reservas se establecen de una forma global y no particularizada de un municipio, en coherencia con lo expresado con anterioridad en cuanto a las políticas seguidas en esta región que han permitido tener un tejido de servicios de calidad considerable y que nunca ha sido obtenido en desarrollo del planeamiento urbanístico debido a su escasa dinámica.

Referente a la movilidad sostenible y la cohesión social, se establecen criterios de proximidad y diversidad de usos frente a las zonificaciones. La autonomía de todos los habitantes está relacionada con la proximidad de los servicios y las formas de movilidad, por lo que se dará prioridad a estos criterios frente a criterios económicos o productivos. Se promueve la creación de dotaciones destinadas a generar plazas de aparcamientos disuasorios situadas en coronas urbanas de todos los núcleos, con el objeto de reducir la presencia del coche en los núcleos urbanos y el consumo desmedido de espacio público, reduciendo así el destinado a las personas. Ello se complementa con otras formas de movilidad sostenible como la creación de carriles bicis y transporte público. Devolver a las personas su espacio en la ciudad es el eje de nuestras políticas.

También se establecen criterios transversales de impulso a la regeneración, rehabilitación urbana, favoreciendo las actuaciones que pongan en valor nuestro patrimonio edificado y renueven los núcleos con edificaciones vacías frente a procesos de nuevo desarrollo. La tradición urbanística española, como ya reconoció el legislador estatal en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, se ha volcado fundamentalmente en la producción de nueva ciudad, descompensando el necesario equilibrio entre dichas actuaciones y aquellas otras que, orientadas hacia los tejidos urbanos existentes permiten intervenir de manera inteligente en las ciudades, tratando de generar bienestar económico y social y garantizando la calidad de vida a sus habitantes.

El capítulo dos desarrolla los instrumentos para la ordenación territorial sostenible. Las Directrices de ordenación territorial se mantienen como instrumento de referencia para la definición de las políticas generales que articulan el territorio de Extremadura.

Los planes territoriales se consideran idóneos para la ordenación del territorio por su consideración en unidades ambientales y funcionales completas. Además, se ha valorado como positivo la política de redacción de planes territoriales que coinciden básicamente con la estructura de áreas funcionales de nuestra región. Los municipios, y en especial los de base, han encontrado muy positivo la figura del plan territorial por el tratamiento homogéneo e integrador de las áreas funcionales. La confluencia de intereses sectoriales en el territorio ha dejado, en la práctica, poca capacidad de decisión municipal sobre el mismo. La ley encomienda a estos planes establecer las condiciones específicas de sus ámbitos, anteriormente reguladas de forma general para toda la comunidad, como los estándares de sostenibilidad territorial y urbana o las condiciones que suponen riesgo de formación de núcleo de población.

Aprehendiendo de nuestras comarcas, en atención a sus necesidades, así como con base en la experiencia en la aplicación de instrumentos de ordenación del territorio, y en concreto de aquellas dos pioneras en la aplicación de planes territoriales, como lo fueron La Vera y Campo Arañuelo, se identifica la zonifi-

cación elaborada por los planes territoriales como válida para establecer la clasificación y regulación del suelo rústico, por lo que la ley habilita el instrumento Plan de Suelo Rústico como desarrollo de los planes territoriales y cuyo ámbito será siempre supramunicipal, esta figura de carácter excepcional y voluntario, podrá ser solicitada por aquellas comarcas que así quieran regular su suelo rústico, o bien redactarse de forma excepcional, en atención al interés supramunicipal, para un ámbito que integre términos municipales colindantes que carezcan de planeamiento o cuya figura no contemple la ordenación y regulación del suelo rústico. En dicho caso, cuando estos municipios redacten su planeamiento general podrán optar por mantener la ordenación y regulación establecida por el plan de suelo rústico, o bien realizar una propia siempre dentro de las determinaciones y objetivo de la ordenación territorial vigente.

En aras de integrar la estrategia europea del paisaje, habrá de incluirse un estudio sobre el paisaje en actuaciones que por sus dimensiones puedan producir efectos adversos sobre este.

Se recogen los proyectos de interés regional como proyectos para su inmediata ejecución de las administraciones, considerando la necesidad de consulta a la consejería con competencias en materia de ordenación territorial, pero estableciendo unas cautelas, con base en la experiencia de implantación.

El capítulo tres desarrolla los instrumentos de ordenación urbanística, manteniendo en general los instrumentos existentes. No obstante, la experiencia ha demostrado la dificultad de aprobación de planes generales ya que, en 16 años sólo unos cuarenta municipios de los 388 han aprobado planes adaptados a la legislación vigente. La ley trata por tanto de simplificar y agilizar las actuaciones municipales por lo que el plan general de ordenación municipal se compone de dos documentos: el plan estructural municipal, con sometimiento al trámite ambiental y de competencia autonómica y el plan municipal detallado de competencia municipal. El municipio redactará un plan general estructural con las determinaciones de ese rango y la justificación de su adecuación a los planes de ordenación territorial, que será aprobado por la comisión de urbanismo y ordenación del territorio. Su aprobación habilita al Ayuntamiento a desarrollar la ordenación y determinaciones detalladas del mismo y a aprobarlo definitivamente. Las determinaciones estructurales se gradúan atendiendo a la población y rango de los núcleos, siendo más sencillas en los núcleos de base territorial.

A los instrumentos tradicionales y de sobra conocidos, se añaden en los de desarrollo las instrucciones técnicas complementarias con el objeto de facilitar la interpretación de esta ley.

Título 3. La ejecución de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.

Ya anunciaba la modificación de la ley 2001 en el año 2010 “Por otro lado, la presencia en Extremadura de una amplia estructura municipal de pequeña dimensión poblacional condiciona enormemente su capacidad de gestión teniendo en cuenta la dificultad que comporta la asunción de las siempre complejas técnicas urbanísticas y las limitadas demandas de crecimiento en esos municipios. Por ello, resulta conveniente y necesario disponer modalidades sencillas de ordenación y gestión urbanísticas adecuadas a sus capacidades, estableciéndose su regulación en la disposición adicional tercera...”

El título articula los sistemas, instrumentos y procedimientos para la ejecución y gestión de los planes de ordenación. La innovación establecida se refiere a la instrumentación de un sistema que, siendo garante de la equidistribución de beneficios y cargas del ámbito, permita la ejecución y gestión con instrumentos y procedimientos sencillos, ya que no precisan programación previa.

En el capítulo uno se definen los conceptos generales, las modalidades, régimen y sistemas de ejecución. En el capítulo dos se desarrolla la modalidad de las actuaciones sistemáticas de urbanización o reforma, para la ejecución de los nuevos desarrollos que originen nuevo suelo urbano.

En el capítulo tres se desarrolla la modalidad de las actuaciones simplificadas de urbanización o reforma. Dicha modalidad será la de aplicación en los núcleos de base del sistema territorial y en aquellos con una población inferior a 10.000 habitantes que no precisen actuaciones integrales. Esta modalidad permite a los municipios disponer de un sistema flexible que resuelve con garantías jurídicas y en justa equidistribución de beneficios y cargas las actuaciones urbanísticas de sus núcleos, que se caracterizan por su reducida dimensión y simplicidad de operaciones asociadas. Se otorga a la Administración la iniciativa de ejecución como respuesta a la falta de recursos e iniciativas, y se otorga a los propietarios la posibilidad de promover la actuación de transformación mediante un convenio urbanístico.

El capítulo 4 desarrolla las otras formas de ejecución establecidas para obtener terrenos dotaciones, como la expropiación, ocupación directa y permuta forzosa.

El capítulo cinco desarrolla los instrumentos y técnicas necesarias para la ejecución y gestión urbanística y el capítulo seis las actuaciones edificatorias.

Título 4. Disciplina urbanística.

Se pretende en este título acompañar y clarificar trámites de autorización.

En este título se desarrollan las diferentes modalidades de autorizaciones clarificando las sometidas a control previo al inicio de la actividad o posterior, y la disciplina urbanística estableciendo un régimen sancionador.

El capítulo uno desarrolla las distintas licencias urbanísticas, que engloban las autorizaciones que deben obtenerse antes de iniciar una actividad.

El capítulo dos integra las comunicaciones previas y su procedimiento, por el que el que el promotor o interesado comunica a la administración las condiciones de uso o actividad que podrá ejercer, desde el momento en que presente la comunicación.

El capítulo tres integra los procedimientos de legalidad urbanística y el proceder de la Administración frente a actuaciones ilegales, así como los sujetos responsables de las mismas.

El capítulo cuatro establece el régimen sancionador.

El capítulo cinco regula la inspección urbanística como control que puede ejercerse en cualquier momento.

Disposición preliminar

A los efectos de esta ley, se entiende por:

1. Núcleo de población: el ámbito de suelo urbano con uso mayoritario vivienda donde se hace efectivo el derecho constitucional a una vivienda y en el que el municipio hace efectiva la prestación de servicios determinada en el artº. 26 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local.
2. Oficinas Técnicas Urbanísticas: oficinas técnicas de ámbito supramunicipal que prestan asistencia técnica y jurídica a los municipios en materia de ordenación, gestión y disciplina urbanística y territorial, que contarán, al menos, con profesionales cualificados para la redacción de planes de ordenación y desarrollo y la evacuación de informes técnicos y jurídicos.

ORDENACIÓN:

A efectos de ordenación del sistema territorial de núcleos urbanos se distinguen dos clases:

3. Núcleos de base del sistema territorial: los núcleos de menor población que constituyen la base del medio rural. Serán definidos por las Directrices de Ordenación Territorial y los Planes Territoriales. En ausencia de clasificación se considerarán los núcleos de población con menos de 5.000 habitantes.
4. Núcleos de relevancia: son el resto de los núcleos de población que no formen parte del sistema base, cuyo grado de relevancia funcional en el sistema de ciudades, será determinado en todo caso, por la Directrices de Ordenación territorial y los Planes Territoriales.
1. Área de reparto: es el ámbito de suelo delimitado 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.
2. Sector es cada ámbito delimitado en los planes de ordenación para definir la ordenación detallada de cualquier tipo de suelo.
3. Uso residencial: uso destinado al alojamiento de personas, familiar o colectivo, con independencia de la clase de suelo donde se implante.
4. Uso vivienda: uso residencial destinado al alojamiento permanente y habitual de las personas, al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, vinculado al suelo urbano donde el municipio hace efectiva la prestación de servicios determinada en el artículo 26 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.
5. Uso productivo: uso que engloba las actividades empresariales dedicadas a la producción de bienes o a la producción de servicios. Integra los usos pormenorizados industrial, logístico, empresarial y especial.
6. Uso terciario: usos cuya finalidad es la prestación de servicios.

GESTIÓN:

7. Unidad de Actuación es la superficie de terreno de un sector delimitada para la ejecución del mismo. Opera como el ámbito de referencia para el cumplimiento de los deberes de equidistribución y cesión. Será integral cuando su desarrollo sea mediante actuaciones sistemáticas y simplificada en el resto de los casos. Cada sector podrá dividirse en una o varias unidades de actuación.
8. Aprovechamiento objetivo es el aprovechamiento real que el planeamiento permite materializar en un solar.
9. Aprovechamiento subjetivo es el aprovechamiento urbanístico al que tienen derecho los propietarios, siendo el porcentaje del aprovechamiento medio que, para cada caso, determina esta Ley.
10. Aprovechamiento medio es el aprovechamiento de referencia de cada área de reparto calculado conforme al apartado siguiente.
11. El aprovechamiento medio se calcula dividiendo el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluido el suelo dotacional público existente ya afectado a su destino.
12. Aprovechamiento preexistente es el aprovechamiento determinado por el planeamiento vigente en el momento de acordarse la elaboración, modificación o revisión del plan de ordenación o, en caso de inexistencia de planeamiento previo, el realmente materializado.

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto de la Ley.*

Esta Ley tiene por objeto la ordenación territorial y urbanística de la utilización del suelo para su aprovechamiento racional, de acuerdo con su función social, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Artículo 2. *Principios generales y fines de la ordenación territorial y urbanística.*

Los principios en los que debe basarse toda actuación pública en relación con la ordenación territorial y urbanística son:

1. El desarrollo sostenible social, ambiental y económico de los municipios de Extremadura, con el objetivo último de mantener y mejorar la calidad de vida de sus habitantes.
2. El desarrollo racional y equilibrado de usos y actividades en el territorio, que garantice su diversidad y asegure el máximo aprovechamiento del suelo como recurso natural no renovable, así como la protección del medio ambiente y el patrimonio cultural.
3. Favorecer el desarrollo equilibrado y solidario de Extremadura, considerando el predominio del mundo rural, los condicionantes históricos de su desarrollo socioeconómico y la baja población y dispersión.
4. Garantizar la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres, sin que pueda prevalecer desde el plano de la ordenación territorial, discriminación por razón alguna o circunstancia personal o social, entendiéndose que la función pública y el interés general en una sociedad diversa se fundamentan en la atención específica de las necesidades diferenciadas.
5. Garantizar que la actividad de ordenación territorial y urbanística se desarrolle conforme a las necesidades de la sociedad promoviendo una amplia y efectiva participación ciudadana y garantizando los derechos de información e iniciativa de los particulares y de las entidades constituidas para la defensa de sus intereses.

Artículo 3. *La ordenación territorial y urbanística.*

1. La actividad administrativa en materia de ordenación territorial y urbanística tiene por finalidad el desarrollo territorial y urbano equilibrado y solidario de Extremadura, garantizando, en cumplimiento de los derechos constitucionales, el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de las personas, la utilización racional de los recursos naturales, el derecho de todos los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna y adecuada en un entorno urbano, la conservación, promoción y enriquecimiento del Patrimonio Histórico, Artístico y Cultural de Extremadura, así como la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de las Administraciones Públicas.
2. La ordenación territorial es una función pública que comprende la planificación territorial mediante la organización y regulación de la ocupación, transformación y utilización del suelo natural, en desarrollo de las políticas social, ambiental y económica de la Comunidad Autónoma de Extremadura, conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible.
3. La ordenación urbanística es una función pública que comprende la planificación municipal mediante la planificación, organización, ejecución y gestión, y la regulación y control de las edificaciones, usos y actividades.
4. La ordenación territorial y urbanística delimita las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme el destino de éste.

Artículo 4. *Coordinación de competencias y cooperación.*

1. Las competencias en materia de urbanismo y ordenación del territorio atribuidas en esta Ley y en su desarrollo reglamentario a las administraciones, se ejercerán en coordinación con las atribuidas para la gestión de otros intereses públicos en cuyo desarrollo se requiera ordenar, transformar, conservar o controlar el uso del suelo, correspondiendo a los instrumentos de ordenación territorial y urbanística regular y facilitar la ejecución de tales actuaciones.
2. A tal efecto, se creará la Comisión de Coordinación Intersectorial, dependiente de la Consejería con competencias en materia de urbanismo y ordenación del territorio. Al menos, podrá coordinar la emisión de los informes sectoriales necesarios en los procedimientos de aprobación de los planes territoriales, los planes generales y los que se determinen reglamentariamente.

3. La cooperación y asistencia económica, técnica y administrativa en materia urbanística entre las Administraciones Públicas se desarrollará con carácter voluntario, de acuerdo con lo dispuesto en las leyes, pudiendo tener lugar en todo caso mediante los convenios de colaboración que suscriban o la constitución de consorcios.
4. La Junta de Extremadura podrá prestar asistencia técnica y económica a la actividad urbanística de los municipios que posibilite el ejercicio efectivo y pleno de las competencias locales en la materia. A tal efecto se impulsará la articulación de una red territorial de Oficinas Técnicas Urbanísticas.

Artículo 5. *Registro Único de Urbanismo de Extremadura.*

1. A fin de garantizar la publicidad de los instrumentos de ordenación y gestión territorial y urbanística se crea el Registro Único de Urbanismo de Extremadura, dependiente de la Consejería con competencias en dicha materia.
2. En el registro se tomará razón y se depositará, una copia de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, de gestión, incluidos los convenios, así como de los estatutos de consorcios y demás entidades que se determinen reglamentariamente por su relación con la ejecución y gestión urbanística.
3. El Registro será público y se establecerá reglamentariamente la consulta, obtención de copias, emisión de certificaciones y cuantas normas sean necesarias para su funcionamiento.

TÍTULO I
Régimen del suelo

CAPÍTULO 1
Clases de suelo

Artículo 6. *Clasificación del suelo.*

1. Las clases de suelo son: urbano, urbanizable y rústico.
2. Son suelo urbano los terrenos que:
 - a) Están integrados legal y efectivamente en la red de servicios del núcleo urbano y cuentan, por tanto, con acceso desde espacio público perteneciente a la trama urbana, servicios de abastecimiento y evacuación de aguas, así como suministro de energía eléctrica de características adecuadas para servir a la edificación permitida por el planeamiento urbanístico.
 - b) Están integrados en la trama urbana careciendo de alguno de los servicios mencionados en el apartado anterior, y pueden llegar a contar con ellos sin precisar obras exteriores más allá de las de conexión con las instalaciones existentes. Con carácter general, no podrán considerarse, a estos efectos, las carreteras de circunvalación ni las vías de comunicación interurbanas.
 - c) Están situados en áreas de la trama urbana ocupadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma de acuerdo con la ordenación urbanística del plan.
 - d) Los terrenos clasificados como suelo urbanizable que, en ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo, desde el momento de la recepción municipal de las obras de urbanización.
3. El resto del suelo que no es urbano es suelo rústico.
4. Los planes generales podrán clasificar suelo incorporando como suelo urbanizable, los suelos rústicos no especialmente protegidos que se consideren necesarios e idóneos para su transformación e integración en la trama urbana. Se localizarán preferentemente en colindancia con el suelo urbano.

Artículo 7. *Suelo urbano no consolidado.*

Los planes generales podrán adscribir a la categoría de suelo urbano no consolidado los terrenos para los que el planeamiento prevea una actuación de transformación urbanística porque concurren alguna de las siguientes circunstancias:

1. Que constituyan vacíos integrados en la trama urbana o colindantes con ésta, carentes de servicios urbanos, que se ordenen para completarla y generen nuevos solares.
2. Que se actúe sobre el tejido preexistente en cualquiera de las siguientes modalidades:
 - a) Ámbito de suelo urbano en el que el plan delimite un sector para su reforma interior con el objeto de modificar o mejorar su ordenación por falta o insuficiencia de algún servicio urbano o de dotaciones públicas, o porque otorgue un aumento de aprovechamiento que requiera un reajuste de las dotaciones y precise nueva ordenación o urbanización.
 - b) Ámbito de suelo urbano en el que el plan delimite un sector para realizar una actuación integral de regeneración o renovación urbana.

- c) *Ámbito de suelo urbano en el que, sin necesidad de renovar la urbanización, se deban incrementar las dotaciones públicas para reajustar la proporción por prever un aumento del aprovechamiento superior al 10% del preexistente o mayor densidad de usos.*

Artículo 8. *Solar.*

1. Tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano aptas para la edificación que estén integradas legal y efectivamente en la red de servicios del núcleo urbano y cuenten, por tanto, con acceso desde espacio público urbanizado perteneciente a la trama urbana, servicios de abastecimiento y evacuación de aguas, así como suministro de energía eléctrica de características suficientes para servir a la edificación permitida por el planeamiento urbanístico. Si existiera planeamiento, además de lo anterior, habrán de contar con ordenación pormenorizada y estar urbanizadas de acuerdo con las alineaciones y rasantes de todas las vías a las que den frente.
2. Los terrenos incluidos en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sólo alcanzarán la condición de solar cuando se haya ejecutado el planeamiento y recibido por la administración las obras de urbanización exigibles incluidas, en su caso, las de conexión del sector con los sistemas generales existentes, ampliación o refuerzo.

Artículo 9. *Categorías y zonas de afección del suelo rústico en los instrumentos de ordenación.*

1. El suelo rústico es la categoría básica del conjunto del suelo municipal que no se clasifica como suelo urbano ni urbanizable.
2. Los planes generales o, en su caso, los planes de suelo rústico deberán adscribir a la categoría correspondiente los suelos que reúnan las siguientes circunstancias:
 - a) Se adscribirán a la categoría de suelo rústico especialmente protegido los terrenos sometidos a algún régimen de protección que regule condiciones urbanísticas legales y obligatorias, conforme a la legislación de protección del dominio público, de protección ambiental, de patrimonio cultural o natural o de cualquier otra legislación sectorial.
 - b) Se adscribirán a la categoría de suelo rústico protegido los terrenos que, de forma motivada por la voluntad planificadora, deben contemplar un régimen de usos y edificación atendiendo especialmente a la preservación de sus valores específicos naturales, paisajísticos, culturales, etc.
 - c) Se adscribirán a la categoría de suelo rústico restringido los terrenos que, de forma motivada y objetiva, son vulnerables a distintos tipos y categorías de riesgos por lo que deben evitar o limitar la implantación de usos, actividades y edificaciones y los posibles desarrollos urbanísticos.Se podrán establecer subcategorías que se desarrollarán reglamentariamente.
3. Con independencia de la categorización y de forma superpuesta, los planes que categoricen el suelo rústico establecerán las zonas de afección en el mismo por la existencia de dominios públicos y por normativas sectoriales que establecen limitaciones de usos o requieren trámites específicos en dichas áreas. Al menos deberán establecerse afecciones de comunicaciones, dominios públicos naturales, defensa y culturales.

**CAPÍTULO 2
Régimen del suelo**

SECCIÓN 1ª. NORMAS COMUNES A TODAS LAS CLASES

Artículo 10. *Disposiciones generales.*

1. La utilización del suelo, subsuelo y vuelo, y en especial su urbanización y edificación, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes y en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, de acuerdo con su clasificación, asegurando que los mismos se utilicen en congruencia con la función social de la propiedad, y garantizando el cumplimiento de las obligaciones y cargas legalmente establecidas en coordinación con la legislación sectorial. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de lo dispuesto en las leyes o instrumentos de ordenación.
2. Las condiciones de uso del suelo y las edificaciones establecidas por el planeamiento territorial y urbanístico no conferirán derecho a los propietarios a exigir indemnización, salvo en los supuestos previstos en las leyes.
3. La regulación del régimen de usos del suelo se establecerá por los instrumentos de ordenación, de forma coordinada con todas las administraciones públicas con intereses territoriales, por lo que no será precisa la consulta sectorial en su aplicación, salvo las autorizaciones administrativas sectoriales legalmente reguladas.
4. La participación de la comunidad en las plusvalías y la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento entre los afectados, se producirán en los términos previstos en la presente ley.

Artículo 11. *Derechos y deberes básicos.*

1. Sin perjuicio del régimen que les sea de aplicación por razón de la clasificación, los propietarios de suelo, edificaciones, construcciones e instalaciones tienen derecho a:
 - a) El uso, disfrute y la explotación normal del bien en función de sus características y destino que, en todo caso, sea compatible con la ordenación territorial y urbanística.
 - b) A solicitar con carácter excepcional, autorización para la realización de obras y el desarrollo de usos con carácter meramente provisional y a reserva del desmantelamiento y el cese, respectivamente, a requerimiento municipal o cuando se promueva la transformación urbanística de su ámbito, sin derecho a indemnización.
 - c) A solicitar y obtener información urbanística.
2. Sin perjuicio del régimen que les sea de aplicación por razón de su clasificación, todos los propietarios de suelo, edificaciones, construcciones e instalaciones tienen el deber de:
 - a) Respetar y contribuir a preservar el medio ambiente y el paisaje natural, sin realizar actuaciones que contaminen al agua, el aire, el suelo o subsuelo o que sean contrarias a la legislación vigente.
 - b) Respetar y hacer un uso racional de los bienes de dominio público y de los servicios urbanos.
 - c) Destinar el suelo al uso previsto por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y cumplir los requisitos y condiciones administrativas y técnicas para la ejecución de las edificaciones y el ejercicio de las actividades.
 - d) Respetar y contribuir a preservar el paisaje urbano y el patrimonio arquitectónico y no desarrollar actuaciones prohibidas por la legislación.

Artículo 12. *Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación.*

1. Sin perjuicio de los deberes urbanísticos establecidos para cada clase de suelo, los propietarios de los terrenos y demás bienes inmuebles deberán:
 - a) Destinarlos a usos que no resulten incompatibles con los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.
 - b) Conservar los solares en condiciones de seguridad y salubridad.
 - c) Conservarlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad adecuadas para el uso al que se destinen, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones y para dotarlos de los servicios que resulten necesarios y exigibles conforme al uso y características del bien.
 - d) Realizar las obras de conservación y reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, que la Administración ordenen por motivos turísticos o culturales o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber de conservación.
 - e) Respetar los límites y servidumbres de los bienes de dominio público.
 - f) Permitir a la Administración la realización de los trabajos necesarios para realizar labores de control, conservación, restauración o prevención de riesgos naturales como la erosión o los incendios.
 - g) Solicitar y obtener las autorizaciones preceptivas para los actos de transformación y uso del suelo.
2. El coste de los trabajos, obras y servicios necesarios para cumplir con los deberes citados en el apartado anterior corresponde a los propietarios, salvo en los siguientes casos:
 - a) Cuando de la normativa sectorial aplicable resulte que dicho coste deba ser sufragado de forma total o parcial por la administración pública o por entidades prestadoras de servicios.
 - b) En el caso descrito en el apartado 1.c) y 1.d), cuando se supere el límite del deber legal de conservación, en los términos establecidos en la legislación básica del estado.
3. La Administración, de oficio o a instancias de cualquier interesado, podrá imponer, en cualquier momento, la realización de las obras para el cumplimiento del deber legal de conservación referidas en el punto uno anterior, con indicación del plazo de realización.

Artículo 13. *Ruina legal*

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una edificación en los siguientes supuestos:
 - a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para garantizar la estabilidad estructural, seguridad, estanqueidad o habitabilidad, y para recuperar o mantener las condiciones mínimas para un uso compatible con el planeamiento, supere el límite legal del deber de conservación normal.
 - b) Cuando el coste de las reparaciones necesarias sumado al de las realizadas como consecuencia de la última inspección periódica, supere el límite del deber normal de conservación y exista una tendencia al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.
 - c) Cuando no estando en situación segura de uso por sus condiciones de estabilidad estructural, seguridad, estanqueidad o habitabilidad, no pudieran realizarse las obras requeridas por encontrarse en situación de fuera de ordenación total.

2. Corresponderá al Municipio la declaración de situación legal de ruina, previo procedimiento en el que, en todo caso, deberá darse audiencia a todos los titulares de derechos afectados. La declaración deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y deberá pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación. En ningún caso podrá observarse incumplimiento del deber cuando la ruina sea causada por causa mayor, hecho fortuito o culpa de un tercero.
3. La declaración obliga al propietario a:
 - a) Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o demolición cuando se trate de una edificación no catalogada ni protegida con un nivel de protección integral ni en trámite para su protección.
 - b) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y obras necesarios para recuperar las condiciones de estabilidad y seguridad requeridas. En este caso la Administración podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzar acuerdo, la Administración podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos en esta ley.

Artículo 14. *Régimen de fuera de ordenación.*

1. Las edificaciones, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resulten disconformes con la nueva ordenación, deberán ser expresamente declarados fuera de ordenación. En particular se declararán fuera de ordenación los situados en terrenos que, en ejecución del nuevo planeamiento, deban ser objeto de cesión o expropiación.
2. Serán situaciones de fuera de ordenación total las que sean del todo incompatibles con la nueva ordenación. Sólo se podrán autorizar obras de conservación y las obras e instalaciones requeridas para el funcionamiento de la actividad o uso establecido, que no incrementen su valor a efectos expropiatorios.
3. Serán situaciones de fuera de ordenación parcial las que pueden adaptarse a las determinaciones del planeamiento y se podrán autorizar las obras de conservación y reforma establecidas por el plan en función de su grado de incompatibilidad.

Artículo 15. *Subrogación real.*

La transmisión de fincas y construcciones no modificará la situación del propietario respecto a los deberes establecidos por la legislación urbanística o a los exigibles por actos de ejecución derivados de la misma. El nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes en el lugar y puesto del anterior propietario en sus derechos, deberes y obligaciones asumidas por este frente a la administración competente en los términos referidos en la legislación básica del estado.

SECCIÓN 2ª. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

Artículo 16. *Derechos de los propietarios de suelo rústico.*

1. Los propietarios de suelo rústico tienen derecho al uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza.
2. Son usos propios de la naturaleza rústica del suelo:
 - a) la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética u otra análoga, que conforme a su naturaleza se realicen con el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios.
 - b) cuantos otros tengan vinculación con la utilización racional de los recursos naturales y sean ambientalmente sostenibles.

Artículo 17. *Deberes y limitaciones de los propietarios de suelo rústico.*

1. Los propietarios de suelo rústico tienen los siguientes deberes:
 - a) Conservar y mantener el suelo y su cubierta vegetal en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión y para la seguridad o salud pública y daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluido el ambiental, evitando la contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire, y la contaminación lumínica del cielo.
 - b) Permitir realizar a la Administración las actuaciones de conservación o restauración necesarias para garantizar la seguridad y salud pública.
 - c) Para obtener la autorización de edificaciones, construcciones e instalaciones, será requisito indispensable la adecuada integración paisajística, justificada y acreditada técnicamente mediante el estudio de las condiciones iniciales del paisaje, las alternativas realizables y la motivada elección de la solución propuesta. Se contemplarán aspectos visuales, perspectivas, composiciones formales, cromáticas, texturas, valores culturales y tradición constructiva.
2. Los propietarios de suelo rústico tienen las siguientes limitaciones:
 - a) No podrán realizarse obras, edificaciones o actos de división del suelo que supongan riesgo de formación de núcleos de población.

- b) Las obras de urbanización están prohibidas en suelo rústico, pudiéndose tan sólo autorizar la ejecución y conservación de sistemas generales o infraestructuras definidas o autorizadas en planes de ordenación territorial.
- c) Están prohibidas las parcelaciones urbanísticas.
- 3. Se entenderá que existe riesgo de formación de núcleo de población, en ausencia de condiciones objetivas definidas en los planes territoriales, cuando se presenten alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) La existencia o realización de parcelaciones urbanísticas.
 - b) Realización de instalaciones o infraestructuras colectivas de carácter urbano.
 - c) Realización de edificaciones, construcciones o instalaciones con indicadores de densidad y ocupación, o con tipologías, distribuciones interiores e instalaciones propias del suelo urbano.
 - d) La existencia de tres edificaciones, construcciones o instalaciones que no sean usos propios del suelo rústico, inscribibles total o parcialmente, en un círculo de 250 m de radio.

Artículo 18. Construcciones en suelo rústico.

En suelo rústico, en ausencia de otras determinaciones del planeamiento, las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta deberán observar las siguientes reglas:

- a) Serán aisladas.
- b) Serán adecuadas al uso o explotación a los que se vinculen y guardarán estricta proporción con sus necesidades.
- c) Se situarán a una distancia no menor a 500 m del límite del suelo urbano o urbanizable, salvo cuando se trate de infraestructuras de titularidad pública.
- d) Se separarán no menos de 5 m de los linderos y de 15 m de los ejes de caminos o vías de acceso, salvo las infraestructuras de titularidad pública.
- e) La altura máxima de edificación será dos plantas, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superar esta última en alguno de sus puntos, circunstancia que deberá ser técnicamente acreditada.
- f) Deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminados, con empleo de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores y texturas que favorezcan en mayor medida la integración en su entorno inmediato y en el paisaje.
- g) El uso del suelo a que den lugar deberá adaptarse a las características naturales y culturales del paisaje y no limitarán el campo visual ni las perspectivas de interés.
- h) Las actuaciones en bienes integrantes del patrimonio histórico, cultural o artístico, y las actuaciones en los elementos de sus inmediaciones, deberán respetar el campo visual y la armonía del conjunto.

Subsección 1ª. Condiciones de usos y autorización

Artículo 19. Usos y actividades en suelo rústico.

- 1. Están prohibidos todos aquellos usos determinados por los planes de ordenación territorial y urbanística, de forma expresa y motivada, por conllevar una transformación de la naturaleza rústica del suelo, y un deterioro inadmisible de sus valores.
- 2. Están permitidos los usos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales que expresamente permita el planeamiento. A estos efectos y lo previsto en el Artículo 16.b.2 se entenderán vinculados los usos de: energías renovables, instalaciones de turismo rural, ocio, esparcimiento y prácticas deportivas, investigación, desarrollo y agroindustrias. A estos efectos, los instrumentos de ordenación deberán establecer las condiciones para su materialización. La competencia para otorgar las autorizaciones que fueran procedentes corresponde al municipio.
- 3. Se podrán autorizar el resto de usos, estén o no contemplados de forma expresa en el planeamiento, que, no siendo propios de la naturaleza rústica del suelo, resulten compatibles con la misma, la conservación de sus valores, y cuya implantación sea de interés público o social, o contribuya a la ordenación y desarrollo rural o exista incompatibilidad con el suelo urbano, previa calificación rústica.

Artículo 20. Calificación rústica.

- 1. La calificación rústica es un acto administrativo de carácter constitutivo y excepcional, de naturaleza no autorizatoria y eficacia temporal, por el que se establecen las condiciones para la materialización de las edificaciones, construcciones e instalaciones necesarias para la implantación de un uso.
- 2. La obtención de la correspondiente calificación rústica es un requisito indispensable previo a la autorización municipal procedente.
- 3. La competencia para otorgar la calificación rústica corresponde a la Junta de Extremadura en los siguientes casos:
 - a) Suelo rústico protegido

- b) Suelo rústico restringido
- c) Núcleos con población inferior a 10.000 habitantes, salvo el caso establecido en el punto siguiente.
- 4. La competencia para otorgar la calificación rústica no perteneciente a las categorías anteriores corresponde a los Municipios, cuando cuenten con población igual o superior a 10.000 habitantes. A tales efectos se considerará que las asociaciones de municipios que cuenten con competencias urbanísticas reconocidas en sus estatutos y con oficinas técnicas urbanísticas podrán otorgar también dichas autorizaciones.
- 5. La calificación rústica tiene un periodo de eficacia temporal limitado y renovable, que en ningún caso será inferior al periodo de amortización de las inversiones precisas para materializar los actos autorizados. De modo automático, la caducidad de la autorización municipal vinculada conllevará la caducidad de la calificación rústica.
- 6. En los actos promovidos por las administraciones, la aprobación de los proyectos de obras y servicios públicos conlleva implícita la calificación rústica del suelo a que afecten, cuando dicha calificación rústica sea conforme a esta Ley.
- 7. En el caso de las edificaciones, construcciones e instalaciones para usos integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras que deban ser ejecutadas o desarrolladas por particulares, la calificación rústica se entenderá implícita, cuando sea favorable, en el informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanismo, que deberá ser requerido por la Administración o el órgano administrativo responsable de la correspondiente carretera.
- 8. La calificación rústica contendrá:
 - a) Las características específicas y condiciones de materialización de las edificaciones, construcciones e instalaciones precisas.
 - b) El importe del canon a satisfacer o el de la entrega sustitutoria, que será provisional hasta que se finalice la obra y será definitivo con la liquidación de las mismas.
 - c) Las condiciones y características de las medidas medioambientales exigibles para preservar los valores naturales del ámbito de implantación y su entorno.
 - d) El conjunto de deberes que, vinculados a la calificación rústica, sustancien los requisitos impuestos por las administraciones titulares de competencias afectadas.
 - e) El periodo de validez.
 - f) Todas las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ejecuten para la implantación y desarrollo de usos y actividades en suelo rústico deben comprender la totalidad de los servicios que demanden.
- 9. Tramitación:
 - a) Solicitud de calificación rústica en el ayuntamiento acompañada de proyecto básico que defina la actuación y la inversión, así como de la documentación ambiental precisa conforme su normativa sectorial.
 - b) El ayuntamiento, previa evacuación de informes técnico y jurídico resolverá en caso de tener competencia, o la remitirá a la Junta de Extremadura para que resuelva sobre la misma.
 - c) El transcurso del plazo de tres meses sin notificación de la resolución de calificación rústica sólo podrá entenderse, tanto por el interesado como por el municipio, en sentido desestimatorio. En caso de inactividad municipal el interesado podrá solicitar la calificación rústica directamente a la Junta de Extremadura.
 - d) El procedimiento de calificación rústica comprenderá un plazo de información pública mínimo de veinte días.
 - e) Del acto administrativo por el que se otorgue la calificación rústica, se tomará razón en el Registro de la Propiedad con carácter previo al otorgamiento de la autorización municipal.
 - f) Las calificaciones rústicas otorgadas por los municipios en atribución a sus competencias, deberán ser comunicadas a la Junta de Extremadura.

Artículo 21. *Requisitos de la calificación rústica.*

- 1. La calificación rústica deberá cumplir con los requisitos establecidos en esta ley y los que pudieran establecerse reglamentariamente.
- 2. Las cuantías del canon que debe fijar la calificación rústica para las nuevas edificaciones, construcciones e instalaciones será un 2% del importe total de la inversión realizada en la ejecución, con las siguientes salvedades:
 - a) Un 5% en usos residenciales.
 - b) Un 1% en el caso de rehabilitación de los edificios, construcciones o instalaciones tradicionales con una antigüedad de al menos 30 años.
 - c) Un 1% en el caso de ampliación, mejora o reforma de agroindustrias, así como las actividades relacionadas con la economía verde y circular debidamente acreditadas.
 - d) En el caso de dotaciones o infraestructuras de titularidad pública, no será aplicable el canon.
- 3. La superficie mínima de suelo que sirva de soporte físico a las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta será de 1,5 ha, salvo que los planes de ordenación establezcan otra distinta.

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 calificación 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.

- f) Edificar de forma simultánea a la ejecución de la urbanización, conforme a las condiciones establecidas en la presente Ley.
- 2. Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable tienen el deber de:
 - a) Aplicar el régimen del suelo rústico hasta que se promueva su urbanización.
 - b) Participar en los deberes y cargas derivados de las actuaciones de transformación urbanística en régimen de equidistribución de beneficios y cargas. A tal efecto, deberán ceder gratuitamente el viario público resultante de la ordenación, así como las zonas verdes, espacios libres y suelos para dotaciones públicas locales y generales que defina el plan general en aplicación de los criterios de ordenación urbanística.
 - c) Ceder al Ayuntamiento la superficie de suelo, libre de cargas de urbanización, precisa para materializar el porcentaje del aprovechamiento del sector fijado por el planeamiento en aplicación de esta Ley, en concepto de participación de la comunidad de las plusvalías generada.
 - d) Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización y la conexión con las redes e infraestructuras urbanas, así como su ampliación o refuerzo de forma que se asegure su correcto funcionamiento.

Artículo 24. *Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado.*

- 1. Los propietarios de suelo urbano no consolidado sujeto a una actuación sistemática de urbanización o reforma, de conformidad con las determinaciones del plan, tienen los mismos derechos y deberes que los propietarios del suelo urbanizable.
- 2. Las cesiones de espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de las actuaciones sistemáticas de reforma serán las estrictamente necesarias para cumplir los objetivos del plan dimensionadas, en su caso, en función del incremento de aprovechamiento motivado por el plan.
- 3. Los propietarios de suelo urbano no consolidado sometido a actuaciones simplificadas de urbanización o reforma, de conformidad con las determinaciones del plan, tienen derecho a:
 - a) Aplicar el régimen del suelo rústico hasta que se promueva su urbanización.
 - b) Colaborar con la Administración en la ejecución y gestión de la actuación mediante la suscripción del correspondiente convenio de ejecución y la creación, en su caso, de una entidad urbanística de colaboración.
 - c) El aprovechamiento urbanístico susceptible de los terrenos, previo cumplimiento de los deberes asociados a su transformación urbanística.
 - d) Edificar de forma simultánea a la ejecución de la urbanización, conforme a las condiciones establecidas en la presente Ley.
- 4. Los propietarios de suelo urbano no consolidado cuya modalidad de ejecución, de conformidad con las determinaciones del plan, sea mediante actuaciones simplificadas de urbanización o reforma, tienen el deber de:
 - a) Aplicar el régimen del suelo rústico hasta que se promueva su urbanización.
 - b) Participar en los deberes y cargas derivados de las actuaciones de transformación urbanística en régimen de equidistribución de beneficios y cargas, con anterioridad al inicio del mismo. A tal efecto, se cederá gratuitamente el viario público resultante de la ordenación, así como, en su caso, las zonas verdes y otros suelos para dotaciones públicas que defina el plan general en aplicación de los criterios de ordenación urbanística.
 - c) Ceder al Ayuntamiento, en su caso, la superficie de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el porcentaje del aprovechamiento del sector fijado por el planeamiento en aplicación de esta Ley, en concepto de participación de la comunidad de las plusvalías generada.
 - d) Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización.

Artículo 25. *Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano.*

- 1. Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho a:
 - a) Materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico atribuido al suelo correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la referida ordenación, desarrollando en ellas las correspondientes actividades.
 - b) Los propietarios de suelo urbano carentes de la condición de solar tienen además el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar. Este derecho podrá ejercitarse de forma individual o conjunta con otros propietarios de terrenos en las mismas condiciones.
- 2. Los propietarios de suelo urbano tienen el deber de:
 - a) Edificar solicitando y obteniendo las autorizaciones administrativas preceptivas y, en su caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
 - b) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez que el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de la autorización para su ocupación.

- 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%.

- c) En sectores que tengan por objeto la rehabilitación, renovación o regeneración urbana: la suma del aprovechamiento original más el 95% del incremento de aprovechamiento.

Artículo 29. *Aprovechamiento subjetivo en suelo urbano.*

1. El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de suelo urbano es el aprovechamiento o edificabilidad real que resulte de la aplicación directa de las determinaciones del plan sobre el solar. Los propietarios materializarán el aprovechamiento directamente sobre sus solares o tras la normalización de fincas.

CAPÍTULO 3

Los patrimonios públicos de suelo

Artículo 30. *Constitución de los patrimonios públicos de suelo*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura y los Municipios deben constituir patrimonios públicos de suelo con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística.
2. Los bienes y recursos que, por ministerio de la ley, hayan de integrar los patrimonios públicos de suelo, estarán sometidos al régimen que para ellos dispone este Capítulo, con independencia de que la Administración titular haya procedido, o no, a su constitución.

Artículo 31. *Naturaleza de los patrimonios públicos de suelo*

Los bienes y recursos que integran el patrimonio público de suelo constituyen un patrimonio separado afecto a la consecución de los fines señalados en el artículo anterior.

Artículo 32. *Bienes y recursos integrantes*

Los patrimonios públicos de suelo estarán integrados por:

1. Los bienes y derechos adquiridos en virtud del cumplimiento de la obligación de ceder a la Administración actuante terrenos en el que se localice el porcentaje de aprovechamiento urbanístico que le corresponda en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, incluido el dinero que se hubiere obtenido en sustitución por el abono en metálico del valor de aquellas.
2. Los bienes y derechos de la Administración titular que voluntariamente decida incorporar, con carácter permanente o no.
3. Los frutos y las rentas que puedan devengar los bienes y recursos integrantes del patrimonio público del suelo.
4. Los recursos obtenidos por la enajenación de bienes o derechos integrantes del patrimonio público del suelo.

Artículo 33. *Reservas de terrenos*

1. Los Planes Generales Municipales y los Planes Especiales podrán delimitar terrenos que queden reservados para su adquisición por el municipio, en los cinco primeros años desde su entrada en vigor, con destino a su patrimonio público de suelo.
2. La delimitación de estas reservas implica la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa.
3. La Administración a cuyo favor se constituya la reserva tendrá derecho de tanteo y retracto sobre los bienes comprendidos dentro de ella.
4. Mediante convenio celebrado entre el Municipio y la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura podrán acordar la adquisición por ésta de terrenos situados en las citadas reservas que se habrán de integrar en su propio patrimonio público de suelo.
5. La reserva de terrenos para su adquisición y el régimen jurídico derivado de la misma se extingue con la aprobación del programa de ejecución del ámbito en que se hallaren.

Artículo 34. *Destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo*

1. Los bienes, recursos y derechos integrantes del patrimonio público del suelo deben destinarse preferentemente a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a sufragar gastos de inversión que tengan por objeto la conservación, administración y ampliación del propio patrimonio público de suelo.
2. A los efectos señalados en el párrafo anterior, se consideran actos de administración, el pago de las cuotas de urbanización a que pudiera estar obligada la Administración como titular de terrenos que, pertenecientes al patrimonio público del suelo, fueran objeto ejecución urbanística.

3. Asimismo, en el caso de actuaciones de dotación, cuando se haya optado por cumplir la obligación de cesión de suelo mediante sustitución de su entrega por su valor en metálico, con la finalidad de integrarlo en el patrimonio público del suelo, los recursos así obtenidos se destinarán con preferencia a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.
4. Podrán destinarse también, a otros usos de interés social con fines urbanísticos, de protección o mejora de espacios naturales o del patrimonio cultural y de carácter socioeconómico para atender necesidades que requiera el carácter integrado de operaciones de regeneración urbana que no tuvieran el deber de soportar los particulares. A tales efectos, se consideran fines admisibles, siempre que quede acreditado que se encuentra suficientemente satisfecha la demanda de vivienda sometida a algún régimen de protección, los siguientes:
 - a) La financiación de inversiones para la ejecución, conservación y rehabilitación de dotaciones públicas,
 - b) Las inversiones destinadas a proteger y mejorar espacios naturales o encaminadas a la mejora de la calidad de las aguas o la protección contra incendios forestales, y
 - c) Las inversiones que tengan por objeto la rehabilitación del entorno de conjuntos monumentales, o la puesta en valor de edificios de interés histórico o cultural, cuando se trate de inversiones que excedan de lo que les es legalmente exigible a sus titulares.Por Decreto de la Junta de Extremadura podrán establecerse otros fines admisibles a los que pueda destinarse el patrimonio público del suelo.
5. Excepcionalmente, los municipios que dispongan de patrimonio público del suelo podrán destinarlo a reducir la deuda comercial y financiera del Ayuntamiento, en los términos previstos en la legislación básica del Estado.

Artículo 35. Disposición de los bienes y derechos de los patrimonios públicos de suelo

1. El suelo de uso residencial adquirido por la Administración en virtud las cesiones obligatorias de suelo con calificación apta para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, podrá enajenarse mediante concurso. No podrán ser adjudicados, ni en dicha transmisión ni en las sucesivas, por un precio superior al valor máximo de repercusión del suelo sobre el tipo de vivienda de que se trate, conforme a su legislación reguladora. En el expediente administrativo y en el acto o contrato de la enajenación se hará constar esta limitación.
2. En el pliego que haya de regir el concurso se establecerán las limitaciones, obligaciones plazos y condiciones que fueren oportunas para asegurar la promoción de las viviendas. El incumplimiento de las mismas será causa de resolución de la enajenación. La Administración titular del patrimonio público de suelo del que proceda la finca enajenada cuidará de que dicha causa de resolución sea inscrita en el Registro de la Propiedad en los términos previstos en la legislación del Estado.
3. Podrán asimismo ser cedidos a título gratuito, mediante convenio suscrito a tal fin, a cualesquiera otra Administración Pública de carácter territorial o a entidades o empresas públicas de ellas dependientes.
4. La enajenación de resto de elementos patrimoniales que pudieran integrarse en el patrimonio público del suelo se regirá por las normas comunes aplicables al patrimonio de las Administraciones Públicas.

Artículo 36. Constitución de derechos de superficie sobre bienes del patrimonio público del suelo

1. En los derechos de superficie que se constituyan sobre bienes de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura o de los Municipios que se encuentren integrados en sus patrimonios públicos de suelo, el superficiario asumirá la obligación de destinarlo a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, o a cualquier otro uso a que puedan destinarse éstos siempre y cuando no sean contrarios al régimen de usos que, de acuerdo con su calificación urbanística, permita el planeamiento.
2. La constitución de derechos reales de superficie que graven terrenos pertenecientes al patrimonio público del suelo se regirá por las mismas normas que las previstas para su enajenación.
3. El derecho real de superficie se regirá por las disposiciones básicas previstas en la legislación del suelo del Estado, por la legislación civil en lo no previsto en ella y por el título constitutivo del derecho

TÍTULO II

La ordenación territorial y urbanística

CAPÍTULO 1

Criterios de ordenación

Artículo 37. *Sostenibilidad. Criterios de ordenación.*

Para dar cumplimiento a lo establecido en esta ley en lo relativo a sostenibilidad territorial, medio ambiente y cohesión social, los instrumentos de ordenación observarán las siguientes normas y directrices:

1. Sostenibilidad:
 - a) El crecimiento urbano primará la compleción de las tramas urbanas incompletas y fomentará la regeneración y la rehabilitación urbanas frente a los procesos de generación de nueva urbanización o extensión de los núcleos.
 - b) Establecerán los medios para evitar, compensar o mitigar los impactos negativos por contaminación lumínica, atmosférica, por ruidos o residuos.
 - c) La ordenación urbana debe favorecer:
 - 1º. La recuperación de los cauces naturales y sus zonas de protección, así como su integración respetuosa con el medio urbano.
 - 2º. La depuración de las aguas residuales originadas en el núcleo urbano.
 - 3º. La integración en el paisaje urbano de los elementos valiosos del paisaje natural y la vegetación.
 - d) Promoverán la calidad y funcionalidad de los espacios y dotaciones públicas, de forma que al establecer su localización se dé prioridad al criterio de proximidad a sus usuarios y al acceso con medios de movilidad sostenible.
 - e) Favorecerán la integración de toda suerte de usos compatibles en el medio urbano con el de vivienda para conseguir como resultado tramas donde prime la diversidad de usos, se aproximen los servicios a la población, se dé mayor cohesión e integración social y se generalicen las medidas de accesibilidad universal.
2. Movilidad y accesibilidad:
 - a) Las inversiones en infraestructuras que contemplen darán prioridad a la implantación y mejora de los transportes públicos.
 - b) Los modelos territoriales y urbanos, así como los criterios de urbanización que establezcan, favorecerán frente a los desplazamientos motorizados, por este orden, los siguientes:
 - 1º. Los desplazamientos peatonales y ciclistas.
 - 2º. El transporte público, de cualquier clase.
 - 3º. El transporte colectivo, público o privado.
 - c) Los planes deberán realizar estudios de movilidad adecuados a las condiciones de sus respectivos ámbitos cuyas conclusiones deberán motivar las determinaciones sustantivas de ordenación. Entra éstas incluirán medidas de impulso de los caminos escolares con movilidad sostenible y autonomía.
El análisis de los caminos escolares incluirá distancias, trayectos y conexiones a los centros educativos, localización de los puntos negros y medidas para su solución, e informe de la policía local.
 - d) Fomentarán los aparcamientos disuasorios para vehículos a motor, situados en la periferia y corona urbana, que conecten con el transporte público interurbano y urbano, o bien permitan desplazamientos a los centros y recorridos periféricos no motorizados con distancias asumibles.
 - e) Fomentarán las reservas de aparcamiento en espacios privados frente a la ocupación del espacio público.
 - f) Establecerán las medidas de índole normativa y material precisas para lograr en su ámbito de actuación la accesibilidad universal de la población, conforme a los requerimientos establecidos legalmente con carácter de mínimos para los edificios de titularidad privada, los equipamientos, las infraestructuras, los servicios y el transporte público.
 - g) Los costes de ampliación o refuerzo de los servicios y sistemas generales del núcleo de población, y también los de carácter local, que se vean afectados en su capacidad o funcionalidad por nuevos desarrollos o cambios urbanos se imputarán a éstos y habrán de contemplarse, necesariamente, como un gasto más de urbanización en los instrumentos de ejecución y gestión de los planes parciales o especiales que constituyan su objeto.
 - h) Fomentarán el acceso universal de calidad adecuada a las redes de telecomunicaciones. A tal efecto, los planes territoriales, darán cuenta de la cobertura y otras características de las diferentes modalidades y redes de su ámbito y adoptarán las medidas que quepan para su mejora, de lo cual darán cuenta.
3. Conservación del patrimonio cultural:
 - a) Favorecerán la conservación, recuperación y promoción del patrimonio arquitectónico, arqueológico, etnográfico y la de los espacios urbanos relevantes, conforme a las características propias de cada ámbito.
 - b) Mantendrán las tramas históricas y las alineaciones en el suelo urbano de los conjuntos de interés artístico o cultural, con las salvedades que se contemplen para los ámbitos o sectores delimitados para llevar a cabo actuaciones de reforma interior, renovación o regeneración urbanas orientadas a la descongestión o la mejora de las condiciones de habitabilidad, o bien a la obtención de suelo para dotaciones públicas.
 - c) En las áreas de manifiesto valor cultural, y en especial en los conjuntos históricos declarados bien de interés cultural, garantizarán que la reforma, rehabilitación o ampliación de las edificaciones que los conforman sea coherente con los tipos edificatorios característicos, en particular su composición, altura y volumen, así como, también, su imagen urbana.

- d) Contemplarán medidas que favorezcan y potencien los usos turísticos respetuosos con el desenvolvimiento de las actividades ordinarias de la población autóctona y el medio natural y urbano.
4. Eficiencia energética.
- a) Las determinaciones de diseño territorial y urbano fomentarán la implantación y el uso de las energías renovables y de los sistemas que favorezcan la eficiencia energética.
 - b) La ordenación detallada de los sectores deberá tener en consideración, y favorecer, las orientaciones más adecuadas para obtener beneficios de los factores naturales como el soleamiento o el régimen de vientos.
 - c) Fomentará la economía verde circular con la implementación de medidas para lograr la adecuada gestión de residuos y la reutilización de materiales y que obliguen a la implantación de sistemas de control y eficiencia de las infraestructuras.
5. Perspectiva de género.
- a) Los instrumentos de ordenación incorporarán en su análisis la perspectiva de género. A estos efectos se incluirá la localización de puntos negros para las mujeres y una propuesta de medidas para su corrección.
 - b) Las determinaciones de los planes y la ordenación urbana fomentarán el libre movimiento de las personas mediante el diseño de espacios y conexiones seguros.
 - c) En el estudio de movilidad deberá incluir planos de escala y detalle adecuado con trayectos y conexiones a las principales dotaciones, entre ellas centros docentes y asistenciales. Así mismo detallará las características del transporte público, incluidas entre ellas sus frecuencias y horarios.
6. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística fomentarán la participación de toda la ciudadanía en el proceso de redacción, mediante la información y debate de las necesidades de los distintos grupos sociales. El proceso de participación se instrumentará mediante una memoria de participación que deberá contener al menos la relación de acciones realizadas, los colectivos participantes y las conclusiones.

Artículo 38. Indicadores y estándares de sostenibilidad.

El grado de sostenibilidad de los modelos territoriales y urbanos se evaluará por los instrumentos de planeamiento con los indicadores de sostenibilidad, parámetros que se fijarán reglamentariamente, dentro cuyos estándares habrán de encontrarse los ámbitos ordenados por los planes, bien de inicio, bien mediante la aplicación de las medidas que estos dispongan a tal fin.

Según su ámbito de aplicación se distinguirán indicadores de sostenibilidad territorial y urbana.

En tanto se verifique su desarrollo reglamentario, la sostenibilidad se evaluará, en sus correspondientes ámbitos, mediante los indicadores que se fijan en esta ley y los que determinen los planes de ordenación territorial, y con los estándares que para ellos los planes y, en su defecto, la ley, fijan.

Los planes deberán dar cuenta en su memoria del grado de sostenibilidad del modelo inicial y resultante de la ordenación que establecen y justificar el cumplimiento de los estándares de sostenibilidad que resulten de aplicación.

En todo caso la evaluación comprenderá las normas y directrices fijados en el Artículo 37 de esta ley.

Artículo 39. Indicadores y estándares de sostenibilidad urbanística.

1. Los planes habrán de emplear los siguientes indicadores de sostenibilidad urbana:

Densidad:

DP. Densidad de población: Relación entre la cantidad de habitantes de derecho y la superficie, en hectáreas, del suelo urbano del núcleo de población.

DV. Densidad de viviendas: Relación entre la cantidad de viviendas censadas y la superficie, en hectáreas, del núcleo de población.

Zonas verdes:

ZVGS. Zonas verdes del sistema general, urbano o supramunicipal: Superficie, en metros cuadrados, de suelo de dominio público destinado a parques y jardines o espacios libres, en calidad de sistema general del núcleo urbano, en los municipios de relevancia territorial, y de sistema general supramunicipal en un conjunto de núcleos de base territorial, por cada habitante de derecho del municipio o conjunto de núcleos de población.

ZVL.: Zonas verdes del sistema local: Superficie, en metros cuadrados, de suelo de dominio público destinado a parques y jardines o espacios libres, 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.

Dotaciones públicas:

SDGS. Suelo destinado a dotaciones públicas del sistema general, urbano o supramunicipal: Superficie, en metros cuadrados, de suelo de dominio público destinado a dotaciones públicas, en calidad de sistema general del núcleo urbano, en los municipios de relevancia territorial, y de sistema general supramunicipal en un conjunto de núcleos de base territorial, por cada habitante de derecho del municipio o conjunto de núcleos de población.

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.

2. En defecto de determinaciones contrarias del planeamiento territorial los estándares a los que deberán ajustar 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	$\geq 5 \text{ m}^2/\text{hbt}$		$\geq 5 \text{ m}^2/\text{hbt}$	
ZVL	$\geq 5 \text{ m}^2/\text{hbt}$		$\geq 5 \text{ m}^2/\text{hbt}$	
Dotaciones públicas:				
SDGS	$\geq 6,1 \text{ m}^2/\text{hbt}$		$\geq 6,1 \text{ m}^2/\text{hbt}$	
SDL	$\geq 1,6 \text{ m}^2/\text{hbt}$		$\geq 1,6 \text{ m}^2/\text{hbt}$	

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.

1. Los sectores son los ámbitos delimitados por los planes de ordenación para definir la ordenación detallada de cualquier tipo de suelo.
2. 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:

1. Instrumentos de ordenación territorial:
 - a) Directrices de ordenación territorial.
 - b) Planes territoriales.
 - c) Planes de suelo rústico.
2. Instrumentos de intervención directa:
 - a) Proyectos de interés regional.

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

1. 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.

2. Las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial serán de las siguientes clases:
 - a) De aplicación directa, que vinculan siempre y completamente, incluso a los instrumentos vigentes, que quedan directamente modificados.
 - b) De aplicación indirecta. Vinculantes en cuanto a fines, su aplicación queda a la elección de la administración que deba llevarlas a cabo.
 - c) De carácter orientativo. Orientaciones y recomendaciones que deben seguir las administraciones y los particulares, salvo justificación del cumplimiento de los objetivos de la ordenación territorial por otros medios.
3. Los instrumentos de ordenación territorial establecerán sus determinaciones con indicación de la clase de cada una. En todo caso, las determinaciones que remitan a la adaptación de otros instrumentos de ordenación territorial o urbanística sólo podrán ser de directa aplicación a partir de la publicación en el Diario Oficial de Extremadura de la aprobación definitiva de dicha adaptación o, en todo caso, al vencimiento del plazo fijado a tal fin que deberá ser concretado por los instrumentos de ordenación territorial.
4. Los instrumentos de ordenación territorial deberán contener medidas transversales que favorezcan el empleo y la institucionalización de la perspectiva de género en Extremadura.

Artículo 43. *Efectos de su aprobación y vigencia de los instrumentos de ordenación territorial.*

Los instrumentos de ordenación territorial entrarán en vigor desde su publicación, tendrán vigencia indefinida y serán vinculantes para la administración pública y para los particulares, sean personas físicas o jurídicas.

Artículo 44. *Modificación y revisión.*

1. La modificación o revisión de los instrumentos de ordenación territorial se sujetarán a los mismos trámites prescritos para su aprobación.

SECCIÓN 1ª. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

Subsección 1ª. Directrices de Ordenación Territorial

Artículo 45. *Directrices de ordenación territorial.*

1. Las directrices de orientación territorial son el instrumento de ordenación territorial del conjunto de la comunidad autónoma. Definen los elementos de la organización y estructuración de la totalidad del territorio de Extremadura.
2. Son sus objetivos:
 - a) Definir el modelo territorial.
 - b) Fijar del marco de referencia de los demás instrumentos de ordenación territorial.
 - c) Orientar la acción de la Junta de Extremadura con incidencia territorial.
3. Contendrán los siguientes estudios y determinaciones:
 - a) Diagnóstico del territorio, su situación actual, tendencias y alternativas.
 - b) Señalamiento, a la luz del diagnóstico anterior, de los criterios generales a los que habrá de acomodarse la acción de las diferentes Administraciones Públicas, marcando los objetivos a alcanzar.
 - c) Definición del modelo territorial, mediante la definición de los siguientes sistemas y ámbitos:
 - 1º. El sistema de asentamientos, el relacional, el de equipamientos y servicios, y el sistema productivo y de explotación de los recursos naturales.
 - 2º. Delimitación de los ámbitos del planeamiento territorial: División de la totalidad del territorio de la comunidad autónoma para su ordenación con planes territoriales.
 - d) Fijación de los criterios que deben seguir los planes territoriales y la acción directa de la administración para conseguir el modelo territorial establecido, en lo relativo a:
 - 1º. Localización de infraestructuras vertebradoras y de equipamientos y servicios de ámbito regional.
 - 2º. Emplazamiento de acciones públicas de fomento del desarrollo.
 - 3º. Utilización y explotación del agua, de los recursos agrícolas y de otros recursos naturales.
 - 4º. Normas, en general, que la acción pública y la iniciativa privada deban respetar.
 - 5º. Protección de los valores naturales y del patrimonio cultural.
 - 6º. Protección frente a riesgos naturales y tecnológicos.
 - e) Programa de actuación y evaluación de la coherencia de sus determinaciones con la política económica de la comunidad autónoma y con los programas de las restantes administraciones y de la Unión Europea.
 - f) Programa de seguimiento de su implantación y eficacia.
 - g) Causas para su revisión o modificación.
 - h) Cualesquiera otras determinaciones que se estimen pertinentes para lograr sus objetivos.

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.

- f) Criterios y normas a los que deberán ajustarse los instrumentos de ordenación urbanística de su ámbito.
- g) Definición de criterios de ordenación urbanística susceptibles de empleo en la planificación urbanística del ámbito.
- h) Definición de criterios de ordenación territorial y urbanística con perspectiva de género, que favorezca el equilibrio territorial y la autonomía.
- i) Definición de los ámbitos, objetivos y criterios de carácter general que hayan de guiar la eventual redacción de planes con incidencia en la ordenación del territorio.
- j) Criterios para la redacción del plan, o planes, de suelo rústico a redactar en desarrollo del plan territorial y, en caso de división del territorio del plan, a estos efectos, en más de un ámbito, delimitación de éstos.
- k) Normas, recomendaciones, incompatibilidades y alternativas concretas que deberán seguir la administración y los particulares en su actividad con incidencia territorial.
- l) Diagnóstico de incompatibilidades: relación de las determinaciones de planes o programas en vigor que se vean modificados directamente por la aprobación del plan territorial o requieran de adaptación, y su justificación.
- m) Programa de seguimiento de su implantación y eficacia.
- n) Causas para su revisión o modificación.

Artículo 50. *Regla sobre delimitación de los ámbitos de los planes territoriales.*

1. El ámbito de los planes comprenderá un conjunto de términos municipales completos y contiguos cuyas características físicas, funcionales y socioeconómicas conformen un área coherente de planificación territorial.
2. Cada municipio podrá formar parte de un único ámbito de planificación.
3. La entrada en vigor de las directrices de ordenación territorial llevará implícito el ajuste de los ámbitos de los planes territoriales en vigor y de los que estuvieran en redacción conforme a la división que a estos efectos las directrices han de establecer.

Artículo 51. *Bases de la regulación de los instrumentos de ordenación urbanísticas.*

1. Los criterios y normas de carácter urbanístico de los planes territoriales tendrán como finalidad garantizar la coherencia de la ordenación urbana con la territorial que éstos definen y asegurar un desarrollo urbano sostenible.
2. Entre las determinaciones de carácter urbanístico que los planes territoriales han de tomar está el ajuste, para cada localidad, de los indicadores y estándares urbanísticos fijados en esta ley.
3. Las determinaciones sobre ordenación urbanística de los planes territoriales prevalecerán, en todo caso, sobre las del planeamiento urbanístico y serán de directa aplicación desde la entrada en vigor de éstos.
4. Para el desarrollo de las previsiones contenidas en los planes territoriales, podrán formularse planes especiales.

Artículo 52. *Documentación.*

Los planes territoriales contendrán la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones, que se formalizará en los siguientes documentos:

1. Memoria informativa, de análisis y diagnóstico del territorio a ordenar.
2. Memoria de ordenación, con la definición y justificación de la propuesta, sus objetivos y determinaciones.
3. Estudio económico con la valoración de las acciones contempladas en el plan, temporización de su ejecución y orden de prioridad.
4. Normativa.
5. Documentación gráfica comprensiva del diagnóstico y la propuesta de ordenación.

Artículo 53. *Procedimiento de aprobación.*

La elaboración y aprobación de los planes territoriales seguirá los siguientes pasos:

1. Acuerdo de redacción por resolución del consejero competente de oficio o a instancia de las corporaciones locales del ámbito del plan y, en cualquier caso, previa audiencia de éstas.
El acuerdo determinará el ámbito del plan, sus objetivos generales y los plazos para su redacción, así mismo determinará la composición de la comisión de redacción que, en el seno de la consejería competente, asumirá la dirección técnica del plan, y en la cual participará una representación de los municipios afectados.
2. Aprobación inicial por el consejero competente.
3. Información pública por espacio de dos meses.
4. Informe vinculante de la comisión de urbanismo y ordenación del territorio de Extremadura.
5. Aprobación definitiva por decreto de la Junta de Extremadura, del que se dará cuenta a la Asamblea de Extremadura.
6. Publicación.

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 interese supramunicipales como la protección de los espacios naturales, la conservación del paisaje y los recursos naturales, 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 categorías de suelo rústico.
 - b) Regulación de cada categoría para mantener la naturaleza rústica del suelo, proteger los valores que han motivado 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 determinaciones, 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 servidumbre.
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 urbanísticos 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 establecida por los planes territoriales.

Subsección 1ª. Proyectos de interés regional

Artículo 57. *Proyectos de Interés Regional. Naturaleza y objeto.*

Los proyectos de interés regional son instrumentos de intervención directa en la ordenación territorial que diseñan, con carácter básico, para su inmediata ejecución, obras de infraestructura, servicios, dotaciones e instalaciones que se declaren de interés regional debido a su particular utilidad pública o interés social.

Artículo 58. *Vinculación.*

1. Las determinaciones de los proyectos de interés regional vincularán directamente al planeamiento territorial y urbanístico que les afecten y serán ejecutables sin que sea preciso que estén adaptados.
2. Los proyectos serán igualmente vinculantes en su ámbito de aplicación para planes, programas y proyectos de la administración y de los particulares.

Artículo 59. *Cautelas.*

1. Solamente podrán aprobarse proyectos de interés regional que afecten suelos que, conforme al planeamiento territorial o urbanístico, merezcan especial protección cuando los usos y actividades que contemplen sean congruentes con los valores objeto de protección. En estos casos se requerirá informe favorable del organismo que ostente la competencia sectorial en razón de los valores protegidos.
2. Los proyectos de interés regional no podrán abordar desarrollos urbanísticos. Estos requerirán en todo caso de la aprobación del plan urbanístico que corresponda.

Artículo 60. *Determinaciones y documentación.*

1. Los proyectos de interés regional contendrán los documentos que reflejen adecuadamente las siguientes determinaciones:
 - a) Identificación y justificación de la necesidad de su objeto y de su adecuación a los principios y fines de la actuación pública con relación al territorio.
 - b) Identificación de la administración o entidad, pública o privada, promotora del proyecto.
 - c) Justificación de su interés regional, utilidad pública e interés social.
 - d) Localización de las obras, delimitación de su ámbito y descripción, en todos los aspectos, de los terrenos afectados.
 - e) Descripción y características técnicas del proyecto y del impacto medioambiental y socioeconómico de su ejecución.
 - f) Estudio paisajístico de los terrenos objeto del proyecto y de su entorno. Afección y propuesta.
 - g) Estudio de la adecuación del proyecto a los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico en vigor que le afecten e identificación de las determinaciones de éstos que hayan de modificarse.
 - h) Plazos de inicio y de ejecución de las obras.
 - i) Estudio económico financiero justificativo de su viabilidad.
 - j) Previsiones que resulten de los estudios de carácter técnico que sean exigibles.
2. Reglamentariamente podrán determinarse requerimientos específicos para los proyectos de interés regional en función de su naturaleza y características.

Artículo 61. *Documentación complementaria.*

La documentación del proyecto se complementará con aquella en la que se sustancien las obligaciones asumidas por el promotor, entre las que se incluirán, al menos:

- a) Las que correspondan a los deberes legales derivados de la clase de suelo afectado por el proyecto.
- b) La de integrar los terrenos en una sola finca y afectarla al destino prescrito por el proyecto.
- c) En los proyectos de iniciativa privada o de entidades públicas se añadirán los compromisos que garanticen el cumplimiento de las obligaciones que se deriven de su aprobación.

Artículo 62. *Procedimiento de aprobación y sus efectos.*

1. La elaboración y aprobación de los proyectos de interés regional seguirá los siguientes pasos:
 - a) Solicitud de su tramitación y aprobación ante la consejería competente en razón de la materia de su objeto.
 - b) Aprobación inicial por el consejero competente.
 - c) Sometimiento a información pública e informe de los municipios afectados por plazo de dos meses.
 - d) Informe de la comisión de urbanismo y ordenación del territorio de Extremadura, que será vinculante en relación con su adecuación a los principios fines y fines de la actuación pública con relación al territorio, estudio paisajístico de los terrenos y de su entorno y adecuación a los instrumentos de ordenación del territorio y de planea-

miento urbanístico en vigor que le afecten e identificación de las determinaciones de éstos que hayan de modificarse.

- e) Declaración del interés regional del proyecto y aprobación definitiva, previa presentación de la documentación complementaria, por decreto de la Junta de Extremadura.
 - f) Publicación.
2. El acuerdo de aprobación, entre otros extremos, expresará:
- a) El alcance de la declaración de interés regional, las condiciones para su desarrollo y las obligaciones que deberá asumir el promotor.
 - b) El organismo de la administración o entidad pública encargada de la ejecución del proyecto y, en los de iniciativa particular, la persona o entidad promotora responsable.
 - c) Salvo en los proyectos de los que sea titular un organismo de la administración, las condiciones de la calificación rústica en suelo rústico conforme a lo determinado en el Artículo 20.
 - d) Acuerdo de formulación del planeamiento territorial precisado de adaptación como consecuencia de la aprobación del proyecto.
 - e) El plazo y, eventualmente, las ayudas de la comunidad autónoma, para la modificación del planeamiento urbanístico precisado de adaptación.
3. La aprobación de los proyectos de interés regional producirá los efectos propios de los planes urbanísticos, previstos en esta ley.

Artículo 63. *Ejecución.*

La ejecución de proyectos de interés regional se realizará conforme a los proyectos técnicos en que se concreten las obras e instalaciones que comprendan y están sujetos a previa licencia municipal.

Artículo 64. *Caducidad.*

1. El incumplimiento de las condiciones impuestas en el decreto de aprobación de los proyectos de interés regional dará lugar a su caducidad, que se producirá por decreto de la Junta de Extremadura, a propuesta de la consejería impulsora, sin perjuicio de las responsabilidades en que hubiera podido incurrirse según las normas que sean de aplicación.
2. La declaración de caducidad habilitará a la Junta de Extremadura para asumir directamente la gestión de su ejecución. En caso de que no lo hiciera, el promotor responsable de la ejecución del proyecto caducado deberá realizar los trabajos precisos para reponer los terrenos al estado que tuvieron antes del comienzo de ésta.
3. En cualquier caso, el promotor perderá las garantías constituidas.
4. Los titulares de los terrenos que hubieran sido objeto de expropiación para la ejecución del proyecto podrán solicitar su reversión.

CAPÍTULO 3 La ordenación urbanística

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 65. *Instrumentos de la ordenación urbanística.*

1. La ordenación urbanística se definirá mediante la formulación y aprobación de los instrumentos de ordenación estructural y detallada contemplados en esta ley, cuya formulación deberá contemplar el orden conforme al rango y el ámbito de cada uno.
2. Los instrumentos de planeamiento general tienen como objeto establecer la ordenación estructural y, en su caso, la ordenación detallada, conforme su regulación:
 - a) Plan General Municipal.
3. Los instrumentos complementarios del planeamiento general, que tienen competencias para establecer o modificar determinaciones de ordenación estructural y detallada, conforme a su objeto son:
 - a) Planes Especiales.
 - b) Catálogos.
4. Los instrumentos de desarrollo del planeamiento general que tienen competencias para establecer o modificar determinaciones de ordenación detallada, conforme a su objeto son:
 - a) Planes Parciales.
 - b) Estudios de detalle.
 - c) Ordenanzas Municipales.
 - d) Normas Técnicas de planeamiento.

Artículo 66. *Determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística.*

1. Las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística serán de las siguientes clases:
 - a) De ordenación estructural, que definen el modelo urbano del núcleo y su adecuación a las políticas territoriales. Su aprobación es de competencia autonómica.
 - b) De ordenación detallada, que desarrollan la ordenación pormenorizada de las determinaciones de ordenación general hasta el grado suficiente que permita la ejecución. Su aprobación es de competencia municipal.
2. Son determinaciones de ordenación estructural, las siguientes:
 - a) Categorización del suelo urbano y clasificación del suelo urbanizable del municipio.
 - b) La categorización, ordenación y regulación del suelo rústico del término municipal con las mismas determinaciones que las establecidas en el Artículo 55 para los planes de suelo rústico, cuando no se esté vigente en dicho ámbito un plan de suelo rústico.
 - c) 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.
 - d) Señalamiento de los sistemas generales de rango supramunicipal en desarrollo de los planes territoriales.
 - e) Señalamiento de los sistemas generales urbanos en los municipios con relevancia territorial.
 - f) Delimitación de áreas de reparto y determinación de sus aprovechamientos, donde proceda.
 - g) 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.
 - h) Identificación de los ámbitos y situaciones de fuera de ordenación.
 - i) Reserva de viviendas de protección oficial en aplicación de las políticas de vivienda.
3. Son determinaciones de ordenación detallada las necesarias para completar las determinaciones estructurales de forma que pueda desarrollarse la ejecución del planeamiento sin necesidad de un instrumento de desarrollo, al menos:
 - a) En suelo urbano el trazado pormenorizado del diseño urbano con viales, espacios públicos destinados a espacios libres o dotaciones públicas y espacios privados.
 - b) Usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas de edificación.
4. Las determinaciones podrán ser desarrolladas y concretadas reglamentariamente.

SECCIÓN 2ª. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL

Artículo 67. *Plan General Municipal.*

1. El plan general municipal tiene por objeto establecer la ordenación urbanística de los municipios de Extremadura y la planificación de su desarrollo.
2. El ámbito de los planes generales municipales será el término municipal, de conformidad con las reglas establecidas, en su caso, en los planes de ordenación territorial.
3. El plan general municipal estará compuesto por:
 - a) Plan Estructural Municipal
 - b) Plan Detallado Municipal
4. El plan estructural municipal se iniciará con carácter previo a la formulación del plan detallado municipal y contendrá las determinaciones estructurales que definen el modelo territorial y urbano del municipio y la justificación de su adecuación a los planes y políticas de rango territorial.
5. El plan detallado municipal es el documento que desarrolla las determinaciones del plan estructural municipal definiendo la ordenación detallada.

Artículo 68. *Plan Estructural Municipal.*

1. El plan estructural municipal deberá contemplar:
 - a) Análisis y diagnóstico del ámbito del plan desde el punto de vista ambiental, social y económico.
 - b) Objetivos generales del modelo territorial y urbano.
 - c) Estrategias de revitalización del núcleo existente y alternativas de ordenación y, en su caso, de crecimiento, con justificación de la alternativa elegida.
 - d) Estrategias y, en su caso, normas de ordenación para favorecer la cohesión social y la ordenación con perspectiva de género en los términos definidos en esta Ley.
 - e) Normas, recomendaciones o criterios orientativos de desarrollo de la ordenación pormenorizada.
2. Las determinaciones estructurales que deben ser definidas en dichos planes serán las necesarias para definir la estructura y el modelo urbano del núcleo en función de sus características, y como mínimo las siguientes:
 - a) Clasificación y categorización del suelo.

- 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.

- 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 si 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.

5. Los planes especiales contendrán la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones, que se formalizará en memoria, normativa y documentación gráfica.
6. Los planes especiales que afecten al suelo rústico se someterán a informe de la comisión de urbanismo y ordenación del territorio de Extremadura.
7. La aprobación de los planes especiales se desarrollará reglamentariamente.

Artículo 73. *Catálogo.*

1. Los catálogos son instrumentos complementarios de la ordenación urbanística que complementan las determinaciones del planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, arqueológicos, etnográficos y similares. A tal efecto, contendrán una relación detallada y la identificación precisa de los bienes incluidos con señalamiento del organismo que propone su catalogación.
2. Las determinaciones del catálogo que afecten a los bienes de interés cultural y a los bienes incluidos en el inventario del patrimonio histórico y cultural de Extremadura serán determinaciones de ordenación estructural. El resto de bienes incluidos y sus determinaciones serán detalladas.
3. El catálogo podrá formar parte del plan de suelo rústico, plan general municipal o de planes especiales, o ser un instrumento independiente, en cuyo caso, su iniciativa y tramitación serán las previstas para los planes especiales, salvo la aprobación definitiva que se realizará por la comisión de urbanismo y ordenación territorial y por el ayuntamiento, en función de sus competencias sobre determinaciones estructurales y detalladas.
4. Los catálogos dispondrán las medidas compensatorias precisas para equilibrar, en su caso, las limitaciones del planeamiento sobre los inmuebles catalogados, especialmente de los bienes de interés cultural.
5. Sus determinaciones y contenido se desarrollarán reglamentariamente.

SECCION 4ª INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Artículo 74. *Plan parcial.*

6. Los planes parciales son los instrumentos de ordenación urbanística que tienen por objeto establecer o modificar la ordenación detallada de un sector de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable, con las determinaciones precisas para habilitar la ejecución sin necesidad de ulteriores planeamientos de desarrollo.
7. Los planes parciales no podrán, en ningún caso, modificar las determinaciones estructurales establecidas por el plan general de ordenación urbana, salvo ajustes en la delimitación del sector que no supongan una diferencia mayor o menor del 15% de la superficie total del sector.
8. Los planes parciales señalarán el carácter indicativo de aquellas determinaciones que puedan ajustarse o alterarse mediante los instrumentos de gestión o ejecución, sin precisar una modificación.
9. La ordenación detallada del plan parcial deberá ser congruente con la ordenación estructural y los objetivos de ordenación establecidos para dicho sector. En sectores de suelo urbanizable deberán definir los sistemas generales adscritos al sector y las obras de conexión o refuerzo con las redes y servicios existentes, incluido el transporte público.
10. Los planes parciales contendrán las siguientes determinaciones detalladas:
 - a) Delimitación del ámbito abarcando un sector previsto en el Plan General y, en su defecto, su delimitación de acuerdo con los criterios establecidos en el Artículo 40, debiendo localizar los sistemas generales adscritos y las obras de conexión o refuerzo con las ya existentes en sectores de suelo urbanizable.
 - b) Ordenación detallada del sector estableciendo la asignación de usos y tipologías que favorezcan la diversidad y la cohesión social, reservas de terrenos para zonas verdes, espacios libres y otras dotaciones públicas. Incluirá la delimitación de una o varias Unidades de Actuación Integral para su ejecución y gestión.
11. Los planes parciales contendrán la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones, que se formalizará en los siguientes documentos:
 - a) Memoria informativa y justificativa de la ordenación conforme a los criterios de ordenación sostenible, con especial atención a la conexión con redes y servicios existentes, así como con la red de transporte público y peatonal.
 - b) Normativa.
 - c) Documentación gráfica comprensiva de la información y ordenación del ámbito.
12. La aprobación de los planes parciales se desarrollará reglamentariamente.

Artículo 75. *Estudio de detalle.*

1. Los estudios de detalle son instrumentos complementarios de la ordenación urbanística cuyo objeto es concretar, modificar o reajustar, en el ámbito de manzanas o unidades urbanas equivalentes, alguna o todas de las siguientes determinaciones de ordenación detallada establecidas por el planeamiento general o de desarrollo:
 - a) Las alineaciones y rasantes de las edificaciones y viarios, excluidos los sistemas generales.

- b) La ordenación y composición de volúmenes, alturas y fachadas de las edificaciones.
 - c) La ordenación y regulación de las actuaciones urbanísticas encaminadas a garantizar la accesibilidad universal, cuando se ocupen espacios públicos.
2. Los estudios de detalle no podrán, en ningún caso, modificar determinaciones estructurales, ni establecer nuevos usos y ordenanzas.
 3. Los estudios de detalle contendrán la documentación precisa para justificar y establecer con precisión las determinaciones que sean de su objeto, analizando la influencia en el entorno.
 4. La aprobación de los estudios de detalle se desarrollará reglamentariamente.

Artículo 76. *Ordenanzas municipales de edificación y urbanización.*

1. Los Municipios podrán aprobar ordenanzas urbanísticas con la finalidad de regular los aspectos morfológicos y ornamentales de las edificaciones, las condiciones de las obras de edificación y urbanización, y las condiciones de las actividades susceptibles de autorización, todo ello sin contradecir ni modificar las determinaciones del plan general de ordenación urbana.
2. Serán elaboradas y aprobadas por los Ayuntamientos, conforme al procedimiento regulado en la legislación de régimen local.

Artículo 77. *Normas técnicas de planeamiento.*

1. Las normas técnicas de planeamiento tendrán por objeto la determinación de criterios orientativos sobre calidad y soluciones de planeamiento, criterios para el desarrollo de los procesos de participación, cohesión social, perspectiva de género, urbanismo inclusivo o movilidad, metodología para la incorporación de las determinaciones de los planes territoriales, normalización de criterios en núcleos de características específicas, fijación de criterios de sostenibilidad y eficiencia energética, y cualquier otra solución de interés general en el ámbito de la elaboración y ejecución de los planes.
2. Las normas técnicas contendrán recomendaciones o criterios orientativos para la redacción de planeamiento y la acción municipal en materia de urbanismo.
3. Las normas técnicas de planeamiento se elaborarán por la dirección general de urbanismo y ordenación del territorio, o a propuesta de colectivos profesionales con interés en materia de planeamiento y serán aprobadas por Orden del titular de la consejería competente en la citada materia, previo informe de la comisión de urbanismo y ordenación del territorio y sometimiento a información pública e información por un periodo no inferior a un mes.

CAPÍTULO 4

Normas comunes de los procedimientos

Artículo 78. *Normas comunes.*

1. La iniciativa para la formulación de los instrumentos será pública o privada según la regulación de esta Ley.
2. Los instrumentos de planeamiento serán redactados por técnicos competentes.
3. El procedimiento de tramitación de los planes de ordenación deberá incorporar informes técnico y jurídico sobre la conformidad de las determinaciones con la legislación vigente, en cualquiera de sus aprobaciones.
4. A los efectos de la debida coordinación entre administraciones, la Comisión de Coordinación Intersectorial, dependiente de la Consejería con competencias en materia de urbanismo y ordenación del territorio, podrá coordinar la emisión de los informes necesarios en los procedimientos de aprobación de los planes territoriales, los planes de suelo rústico, los planes generales y los que se determinen reglamentariamente.
5. Los trámites y aprobaciones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán publicarse en el Boletín oficial correspondiente y en la sede electrónica de la administración que sea competente para dicha tramitación. El cómputo del plazo de exposición pública se iniciará al día siguiente de la última publicación.
6. Se deberá depositar una copia de todos los planes de ordenación con aprobación definitiva en el Registro de Urbanismo de Extremadura, con anterioridad a su publicación.

Artículo 79. *Competencias para la aprobación de los planes de ordenación.*

1. La Administración de la Comunidad Autónoma tiene competencia para la aprobación de los siguientes instrumentos de ordenación:
 - a) Directrices de Ordenación Territorial.
 - b) Planes Territoriales
 - c) Planes de suelo rústico
 - d) Planes con incidencia en la ordenación territorial
 - e) Proyectos de interés regional

- f) Plan General Estructural.
 - g) Catálogo. Determinaciones de ordenación estructural.
 - h) Normas Técnicas de planeamiento.
2. Los municipios tienen competencia, la gestión y ejecución del planeamiento y la disciplina urbanística, para la aprobación de los planes generales detallados
- a) Plan General Detallado
 - b) Plan Parcial
 - c) Plan Especial, con la salvedad establecida en el Artículo 72.
 - d) Estudio de Detalle
 - e) Catálogo. Determinaciones de ordenación detallada.
3. Cuando la comisión de urbanismo y ordenación del territorio sea el órgano competente para la aprobación definitiva de los planes de ordenación, deberá adoptar, de forma motivada, alguna de las siguientes decisiones:
- a) Aprobación definitiva del Plan en los términos que viniera redactado.
 - b) Aprobación definitiva, a reserva de subsanación de deficiencias, cuando las modificaciones a introducir sean de alcance limitado y puedan subsanarse con una corrección técnica específica consensuada con el órgano promotor. La publicación de la aprobación definitiva se supeditará a la mera formalización documental de dicha corrección. La resolución puede delegar en un órgano subordinado, incluso unipersonal, la facultad de comprobar que la corrección se efectúa en los términos acordados.
 - c) Aprobación parcial del Plan, cuando las objeciones a la aprobación definitiva afecten a áreas o determinaciones tan concretas que, prescindiendo de ellas, el plan se pueda aplicar con coherencia. El área o determinaciones sobre las que existan objeciones, se quedarán en suspenso hasta su rectificación en los términos precisados en la resolución aprobatoria.
 - d) Suspensión de la aprobación definitiva del plan, por deficiencias expresamente señaladas, por incumplimiento de la legalidad vigente o por determinaciones contrarias al modelo territorial, que deberá subsanar el ayuntamiento sometiéndolo, en su caso, a nueva información pública.
 - e) Desestimación de la aprobación definitiva del plan cuando contenga determinaciones contrarias a la legislación urbanística o sectorial o a los instrumentos de ordenación territorial que, en todo caso, no puedan ser objeto de subsanación.
4. El incumplimiento de la subsanación de deficiencias de los apartados c) y d) del punto anterior, en los dos años siguientes a su evacuación determinará la caducidad del procedimiento, previa audiencia al ayuntamiento interesado.
5. Transcurridos dos años desde la comunicación de las deficiencias conforme al apartado b), la resolución será anulada, previa audiencia al ayuntamiento.
6. La Comisión de urbanismo y ordenación del territorio, en función de las atribuciones que le atribuye esta Ley, seguirá las siguientes reglas en la evacuación de informes:
- a) En los aspectos vinculantes se ceñirán a la supervisión jurídico-legal encomendada en esta Ley.
 - b) En los aspectos no vinculantes sobre instrumentos de ordenación territorial o urbanística abarcarán cuantos aspectos consideren relevantes.
7. Cuando el Municipio sea el órgano competente para la aprobación definitiva de los planes de ordenación urbanística, deberá adoptar, de forma motivada, alguna de las siguientes decisiones:
- a) Aprobación definitiva del Plan en los términos que viniera redactado.
 - b) Suspensión de la aprobación definitiva del plan, por deficiencias expresamente señaladas en los informes técnico y jurídico, por incumplimiento de la legalidad vigente o por determinaciones contrarias al modelo territorial y urbano, que deberá subsanar el promotor sometiéndolo, en su caso, a nueva información pública.
 - c) Desestimación de la aprobación definitiva del plan cuando contenga determinaciones contrarias a la legislación urbanística o sectorial o a los planes de ordenación territorial y urbanística que, en todo caso, no puedan ser objeto de subsanación.

TÍTULO III

La ejecución del planeamiento

CAPÍTULO 1

Disposiciones generales

SECCIÓN 1ª. LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN

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.

Artículo 87. *Gastos de urbanización*

1. Los gastos de urbanización a cuyo pago deben contribuir los propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad de actuación, por estar éstos afectados legalmente al cumplimiento de los deberes de promoción de dicha actuación, son los correspondientes a los siguientes conceptos:
 - a) Obras de vialidad, comprensivas en todo caso de la explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, incluyendo las obras precisas para facilitar su accesibilidad para las personas de movilidad disminuida; y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.
 - b) Obras de saneamiento, inclusivas de las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, alcantarillas, ramales, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de actuación.
 - c) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo, en su caso, las de potabilización y, en todo caso, las de distribución domiciliar de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, comunicación telefónica y cualquiera otra que estuvieran previstas por el planeamiento.
 - d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.
 - e) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo precisos para la ordenación detallada y de los proyectos de urbanización y de reparcelación.
 - f) Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, incluyendo el beneficio o la retribución empresarial del urbanizador.
 - g) Indemnizaciones que procedan a favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones legalmente ejecutadas que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.
 - h) Costes del realojo y retorno, cuando procedan.
 - i) Cuando así se prevea expresamente en el planeamiento de ordenación urbanística a ejecutar o en el programa de ejecución, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas, así como cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos y, en concreto, las infraestructuras de transporte público que requiera una movilidad sostenible.
2. Los gastos de conservación de la urbanización que corresponden al agente urbanizador y a los propietarios de los solares resultantes hasta la recepción por la Administración de las obras realizadas, son los correspondientes al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el apartado anterior.
3. Los propietarios de los solares resultantes y, en su caso, el agente urbanizador tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios, de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y gas y, en su caso, telefonía y telecomunicaciones, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por los usuarios. Los costes de establecimiento y de conservación se acreditan mediante certificación expedida por la Administración.
4. El Municipio podrá aprobar, previa audiencia de los propietarios, la modificación de la previsión inicial de gastos de urbanización en el caso de aparición de circunstancias técnicas objetivas, cuya previsión por el agente urbanizador no hubiera sido posible con ocasión de la elaboración del proyecto de urbanización. La retasación de los costes no podrá superar los límites máximos establecidos en la legislación reguladora de la contratación del sector público ni tampoco podrá suponer modificación o incremento en la cuantía del beneficio empresarial del agente urbanizador.

SECCIÓN 2ª. SUJETOS DE LA ACTIVIDAD PÚBLICA Y PRIVADA

Artículo 88. *Actuación pública y privada.*

1. Corresponderá a las Administraciones públicas, dentro de sus respectivos ámbitos de competencia:
 - a) La actividad de ejecución del planeamiento completa en la modalidad de actuaciones sistemáticas de urbanización o reforma en régimen de gestión directa, así como en la modalidad de actuación simplificada de urbanización ejecutada mediante la obra pública.
 - b) La dirección, la supervisión y el control de la actividad de ejecución en la modalidad de actuaciones sistemáticas de urbanización o reforma en régimen de gestión indirecta.

- c) La intervención de la actividad de ejecución de los propietarios en las modalidades de actuaciones edificatorias y actuaciones simplificadas de urbanización ejecutadas por los particulares mediante convenio con la Administración.
2. Los actos jurídicos y materiales de ejecución del planeamiento en la modalidad de actuaciones sistemáticas de urbanización o reforma y de actuaciones simplificadas de urbanización o reforma, sólo podrán ser realizados por la Administración en régimen de gestión directa y por los sujetos privados legitimados para ello en régimen de gestión indirecta y según el sistema de ejecución elegido, que son:
 - a) Sistema de compensación: los propietarios que representen más del 50% de la superficie de la unidad de actuación.
 - b) Sistema de concertación: la persona que resulte seleccionada en el proceso concurrencial para la adjudicación de la ejecución de la actuación sistemática de urbanización.
3. Los particulares, a petición propia y previa creación de una entidad urbanística colaboradora integrada por los propietarios de los terrenos sometidos a la actuación de transformación urbanística, podrán intervenir en la ejecución de actuaciones simplificadas de urbanización, siempre que así lo decida la administración actuante por considerar que de este modo se agiliza y garantiza la gestión y mediante la aprobación del correspondiente convenio urbanístico de gestión.
4. Los actos de edificación, junto con los de previa o simultánea urbanización para la conversión de parcelas en solares, corresponden a sus propietarios o los titulares de derechos suficientes al efecto.

Artículo 89. Modalidades de gestión pública.

1. En el régimen de gestión directa la Administración podrá utilizar, en el marco de su respectiva competencia, todas las formas o modalidades admitidas por la legislación de régimen jurídico y de contratación de las Administraciones públicas y de régimen local. Todas ellas estarán habilitadas para crear Organismos Autónomos de carácter gerencial y entidades mercantiles de capital íntegramente público, de duración limitada o por tiempo indefinido y con carácter general o sólo para determinadas actuaciones. En particular, podrán crear sociedades anónimas según la normativa mercantil vigente para alguno de los fines siguientes:
 - a) Redacción, gestión y ejecución del planeamiento.
 - b) Consultaría y asistencia técnica.
 - c) Prestación de servicios.
 - d) Actividad urbanizadora, ejecución de equipamientos, gestión y explotación de las obras resultantes.
2. Para el desarrollo cooperativo de la actividad de ejecución y conforme a la misma legislación a que se refiere el apartado anterior, las Administraciones previstas en este podrán, además:
 - a) Celebrar convenios interadministrativos de colaboración cuando la actividad a desarrollar no requiera la creación de una organización específica.
 - b) En concreto, la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura y los municipios podrán convenir la creación de oficinas técnicas urbanísticas.
 - c) Constituir, por mutuo acuerdo, consorcios urbanísticos.
 - d) Transferir y delegar competencias propias en otras Administraciones, organismos de ellas dependientes o entidades por ellas fundadas o controladas.
3. Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, las Administraciones públicas podrán suscribir convenios urbanísticos con sujetos privados para el mejor desarrollo de la actividad urbanística.

Artículo 90. Convenios con particulares para la ejecución del planeamiento.

1. La Comunidad Autónoma y los Municipios podrán suscribir, conjunta o separadamente, y siempre en el ámbito de sus respectivas competencias, convenios con particulares, tengan éstos o no la condición de propietarios de los terrenos correspondientes, para su colaboración en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad administrativa urbanística.
2. La negociación, la formalización y el cumplimiento de los convenios urbanísticos se rigen por los principios de transparencia, publicidad y, cuando proceda, de concurrencia.
3. Los convenios urbanísticos se diferenciarán según tengan por objeto:
 - a) Los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio, exclusivamente, sin que de su contenido o cumplimiento pueda derivarse o resultar innovación de dicho planeamiento. A los compromisos asumidos por las partes del convenio les será de aplicación la subrogación legal de los terceros adquirentes de unidades aptas para la edificación, parcelas, solares o inmuebles.
 - b) La determinación del contenido de posibles innovaciones o alteraciones del planeamiento en vigor, bien directamente, bien por ser éstas precisas para la viabilidad de lo estipulado.

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.
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.

3. No obstante, cuando interese adelantar su obtención sin esperar al proceso de reparcelación se podrán obtener mediante expropiación, ocupación directa o permuta forzosa.

Artículo 94. *Consulta previa para la determinación del sistema de ejecución.*

1. Los particulares podrán formular al Ayuntamiento consulta sobre la viabilidad de la actuación de transformación urbanística de una sector o unidad de actuación integral. En la solicitud de consulta se especificarán, al menos, la propuesta del sector afectado, la delimitación de la unidad de actuación integral, los plazos indicativos, régimen y sistema de ejecución y cualificación técnica de los consultantes.
2. En el caso de sectores de suelo urbanizable para los que el planeamiento general no haya proyectado la ordenación detallada, la consulta previa deberá incorporar, además, el plan parcial que la defina.
3. El Ayuntamiento, valorando los aspectos especificados en la consulta, declarará su viabilidad o su inviabilidad en el plazo de dos meses. El acuerdo deberá publicarse.

Artículo 95. *Elección del sistema de ejecución.*

1. La ejecución del planeamiento en la modalidad de actuaciones sistemática de urbanización o reforma exige la redacción del correspondiente Programa de Ejecución, la determinación del régimen de gestión y la elección de uno de los sistemas de ejecución establecidos en la presente Ley.
2. El sistema de ejecución se determinará por la Administración, de oficio o a instancia de particular y en los términos prescritos en la presente Ley, conforme a los siguientes criterios:
 - a) Si se opta por uno de los sistemas de ejecución pública en régimen de gestión directa, la resolución debe contener los compromisos de tipo económico y técnico y los plazos y las condiciones que permitan garantizar la ejecución pública de la actuación. Implicará la incoación del procedimiento para la formulación y aprobación del preceptivo programa de ejecución en el sistema de cooperación y del proyecto correspondiente en el sistema de expropiación. Autorizará a la Administración a inadmitir a trámite las solicitudes de consulta que se formulen, incluso por propietarios, para el desarrollo de esa unidad de actuación integral.
 - b) Se determinará el sistema de compensación cuando la consulta previa regulada en el artículo siguiente hubiera sido formulada en primer lugar por propietarios que representen más del 50% de la superficie de la unidad de actuación comprometidos en la constitución de una agrupación de interés urbanístico.

La determinación del sistema de compensación implicará la obligación para los propietarios consultantes de constituirse en agrupación de interés urbanístico y de presentar el correspondiente Programa de Ejecución junto con la restante documentación técnica, garantías y compromisos económicos para asegurar el completo desarrollo de la actuación, todo ello en el plazo de dos meses a contar desde la publicación del acuerdo de determinación del sistema.

Transcurrido este plazo sin que se hubiera presentado en tiempo y forma toda la documentación exigible por la agrupación debidamente constituida, el procedimiento se entiende paralizado por causa imputable a los interesados, a los efectos de poder acordar la caducidad del mismo en los términos previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo común de las Administraciones Públicas.
 - c) Se determina el sistema de concertación cuando la consulta previa hubiera sido formulada en primer lugar por propietario o propietarios de terrenos que no alcancen el 50% de la superficie de la actuación o por un interesado que no sea propietario de terrenos en ella, así como, en todo caso, cuando así lo decida motivadamente el Ayuntamiento.

La determinación del sistema de concertación comportará la apertura de un periodo de dos meses para la presentación en competencia por cualquier interesado, tenga o no la condición de propietario, de la documentación correspondiente a la Propuesta Técnica de un Programa de Ejecución y restantes documentos técnicos y garantías preceptivas para la selección del adjudicatario de la condición de agente urbanizador de la actuación.

Cuando no estuvieran previstas ya en el planeamiento, la resolución por la que se determine el sistema establecerá las bases orientativas de la actuación que establecerán las condiciones objetivas para el desarrollo y la programación de la actividad de ejecución.

SECCIÓN 2ª. LOS SISTEMAS DE EJECUCIÓN EN RÉGIMEN DE GESTIÓN DIRECTA

Artículo 96. *Sistema de cooperación.*

1. El sistema de cooperación es aquel en que la Administración actuante asume la condición propia de agente urbanizador público en el desarrollo de una unidad de actuación integral completa. Los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización.
2. La gestión directa por cooperación se aplicará en por unidades de actuación integral completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos o adscritos a las mismas.

3. El expediente de reparcelación forzosa se entenderá iniciado con la aprobación del planeamiento o la delimitación de la unidad de actuación que determinen la aplicación de la gestión directa por cooperación, cuyo acuerdo podrá considerar otorgar a los propietarios un plazo no superior a seis meses para que presenten propuesta de reparcelación voluntaria.
4. El municipio podrá exigir pagos a cuenta a los titulares de bienes y derechos de la unidad de actuación que hayan de sufragar los costes de urbanización, así como convenir con los mismos aplazamientos del pago por plazo nunca superior a diez años, que requerirán en todo caso la prestación de garantía suficiente a juicio de la Administración y devengarán el interés legal correspondiente desde que la Administración reciba definitivamente las obras de urbanización.
5. El impago de las cuotas dará lugar a su recaudación mediante apremio por el municipio. La demora en el pago devengará el interés legal del dinero.
6. El programa de ejecución sólo podrá ser formulado y ejecutado por la Administración en cualquiera de las formas reguladas en esta Ley con las siguientes especificidades:
 - a) La Propuesta Técnica del Programa de ejecución contendrá el Proyecto de Urbanización.
 - b) La propuesta de convenio urbanístico será sustituida por una relación precisa de los compromisos asumidos por la administración para el desarrollo de la actuación urbanizadora.

Artículo 97. *Sistema de expropiación.*

1. El sistema de expropiación es aquel en que la Administración expropia la totalidad o parte de los bienes y derechos incluidos en el ámbito de la unidad de actuación integral y realiza las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.
2. La administración podrá acordar motivadamente, antes de proceder a la ocupación de los bienes, derechos y aprovechamientos sujetos a expropiación, liberar de la expropiación determinados bienes, derechos o aprovechamientos mediante la imposición de las condiciones urbanísticas que procedan para la ejecución del planeamiento. El procedimiento será desarrollado reglamentariamente.
3. El justiprecio de los bienes y derechos afectados se determinará mediante la aplicación de los criterios establecidos por la legislación básica para la valoración por razón de urbanismo.
4. En caso de acuerdo con el expropiado, el pago del justiprecio podrá realizarse mediante la adjudicación diferida de terrenos ya urbanizados de valor equivalente a los bienes expropiados, situados en la misma unidad de actuación integral.
5. La delimitación de unidades de actuación deberá ir acompañada de una relación de propietarios y una descripción de bienes y derechos, redactadas con arreglo a lo dispuesto en la legislación de expropiación forzosa. Los bienes de dominio público se identificarán, relacionarán y describirán de forma separada e independiente.

Artículo 98. *Ejecución por Concesionario.*

La Administración podrá otorgar a concesionario privado la ejecución del sistema de expropiación, en cuyo caso, dicho concesionario tendrá la condición de beneficiario de la expropiación.

SECCIÓN 3ª. LOS SISTEMAS DE EJECUCIÓN EN RÉGIMEN DE GESTIÓN INDIRECTA

Artículo 99. *Sistema de compensación.*

1. El sistema de compensación tiene por objeto fomentar la participación directa de los propietarios en la ejecución del planeamiento e incentivar su inmediata realización.
2. En el sistema de compensación el propietario único de los terrenos incluidos en la unidad de actuación integral o los propietarios que representen más del 50% de la superficie de la misma, integrados en este caso en una agrupación de interés urbanístico, aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones establecidos en el Programa de Ejecución aprobado, asumiendo la condición de agente urbanizador.
3. La agrupación de interés urbanístico a que se refiere el número anterior, en nombre y por cuenta de los propietarios que formen parte de ella y para quienes actúa, asume las prerrogativas y obligaciones propias del agente urbanizador de la actuación, siempre que cumpla los siguientes requisitos:
 - a) Integrar a propietarios de terrenos que representen más de la mitad de la superficie afectada por la iniciativa.
 - b) Tener por objeto la adjudicación de un Programa de Ejecución.
 - c) Contar con poder dispositivo sobre los terrenos de los propietarios integrados.

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.

- 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 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.

4. En cualquier caso, los solares edificables resultantes de la urbanización quedarán afectos con carácter real al pago de las cuotas de urbanización.

CAPÍTULO 4

Otras formas de ejecución del planeamiento

SECCIÓN 1ª. EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 104. *Obtención del suelo y ejecución de los sistemas generales.*

1. El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá según las determinaciones establecidas en función de la modalidad de ejecución.
2. Cuando no esté adscrito a sector o unidad de actuación algunos, se obtendrán por expropiación. En este caso, cuando así lo determine el planeamiento, la Administración expropiante formará parte de las comunidades re-parcelatorias correspondientes a las unidades de actuación que resulten con exceso de aprovechamiento sobre el medio del área de equidistribución a efectos de recuperación del justiprecio.
3. Si el sistema previsto por el planeamiento para la obtención del suelo destinado a sistemas generales es el de expropiación, ocupación directa o permuta forzosa, ésta deberá tener lugar dentro de los cinco años siguientes a la aprobación del planeamiento de ordenación que legitime la actividad de ejecución.
4. Las obras correspondientes a los sistemas generales se realizarán en régimen de gestión directa por la Administración, como obras públicas.

SECCIÓN 2ª. LA EXPROPIACIÓN FORZOSA ASISTEMÁTICA

Artículo 105. *Objeto*

1. Las Administraciones públicas pueden desarrollar actuaciones aisladas de expropiación en cualquier clase de suelo, con alguna de las siguientes finalidades:
 - a) Ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas.
 - b) Sustituir a los propietarios del suelo que incumplan sus deberes urbanísticos.
2. Las actuaciones aisladas de expropiación pueden desarrollarse por el procedimiento individual regulado en la legislación sobre expropiación forzosa o por el procedimiento de tasación conjunta desarrollado reglamentariamente.
3. A solicitud del interesado, la Administración actuante podrá, excepcionalmente y previo trámite de información pública, liberar de la expropiación determinados bienes o derechos, mediante la imposición de las condiciones urbanísticas que procedan para asegurar la ejecución del planeamiento.

Artículo 106. *Requisitos y efectos*

1. La ejecución de las actuaciones aisladas de expropiación requiere:
 - a) Que su ámbito se delimite por un instrumento de planeamiento urbanístico, o en su defecto por un Proyecto de Expropiación aprobado conforme al procedimiento que se determina reglamentariamente.
 - b) Que el instrumento citado en la letra anterior incluya la relación de propietarios y demás titulares afectados por la expropiación y la descripción de los bienes y derechos a expropiar.
 - c) Que durante la tramitación del instrumento citado en la letra a) sean notificadas a los propietarios y demás titulares las correspondientes hojas de aprecio.
 - d) En particular, cuando se trate de actuaciones que tengan por objeto ejecutar los sistemas generales u otras dotaciones urbanísticas públicas, que el instrumento citado en la letra a) las defina así y califique los terrenos necesarios con dicha finalidad.
2. El acuerdo de aprobación definitiva del instrumento que cumpla lo dispuesto en el apartado anterior produce los siguientes efectos, en cuanto no se deriven del planeamiento urbanístico previamente aprobado:
 - a) La declaración de utilidad pública e interés social de las obras previstas en los mismos.
 - b) La necesidad de ocupación de los bienes y derechos necesarios para su ejecución.
3. Si el sistema previsto por el planeamiento para la obtención del suelo destinado a sistemas generales es el de expropiación, ocupación directa o permuta forzosa, ésta deberá tener lugar dentro de los cinco años siguientes a la aprobación del planeamiento de ordenación que legitime la actividad de ejecución.

SECCIÓN 3ª. LA OCUPACIÓN DIRECTA Y LA PERMUTA FORZOSA

Artículo 107. *La ocupación directa.*

1. El Ayuntamiento puede desarrollar en cualquier clase de suelo actuaciones aisladas mediante el procedimiento de ocupación directa, con la finalidad de obtener terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para la ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones públicas.
2. La ocupación directa consiste en el reconocimiento al propietario de estos terrenos, de su derecho a integrarse en una unidad de actuación integral de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable, en la que el aprovechamiento permitido por el planeamiento exceda del que corresponda a sus propietarios. En dicha unidad, el propietario ocupado se subroga en los derechos y obligaciones que correspondían al Ayuntamiento en su condición de titular de los excesos de aprovechamiento.
3. Requisitos de la ejecución de las actuaciones aisladas de ocupación directa:
 - a) Que esté aprobado el instrumento de ordenación urbanística que establezca la ordenación detallada de la unidad de actuación en la que haya de integrarse el propietario de los terrenos afectados por la ocupación. No obstante, este requisito podrá excusarse si dicho propietario accede a ello.
 - b) Que los terrenos que se vayan a ocupar estén calificados como dotaciones públicas y se determine el aprovechamiento urbanístico que les asigne el planeamiento y corresponda a su propietario.
4. Las actuaciones aisladas de ocupación directa deben iniciarse antes de transcurridos cinco años desde la entrada en vigor del instrumento de ordenación que establezca la ordenación detallada.
5. La ejecución de las actuaciones aisladas de ocupación directa produce los siguientes efectos:
 - a) El levantamiento del acta de ocupación directa produce los efectos propios de la reparcelación.
 - b) Las cargas o derechos existentes sobre las fincas ocupadas pueden quedar liberadas, recibiendo sus titulares aprovechamiento en proporción al valor de su derecho, si en el momento de la ocupación el propietario de la finca y los titulares de las cargas presentan escritura pública otorgada por ellos en la que se reparten el aprovechamiento de la finca ocupada a título de dominio. En tal caso, todos ellos tienen la consideración de propietarios al efecto de hacer efectivo su derecho en la unidad de actuación en que han de integrarse.
 - c) Los propietarios afectados por la ocupación directa tienen derecho a indemnización por ocupación temporal, conforme a la legislación del Estado, desde el levantamiento del acta de ocupación hasta la aprobación definitiva del instrumento de gestión urbanística que contenga las determinaciones completas sobre reparcelación de la unidad de actuación en la que se hayan integrado.

Artículo 108. *La permuta forzosa.*

1. Los terrenos destinados a sistemas generales o locales podrán obtenerse también mediante la permuta forzosa con terrenos pertenecientes al patrimonio público de suelo y que sean de características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento urbanístico subjetivo que corresponda a su propietario, salvo que este aceptase voluntariamente la entrega de terrenos que no cumplan este requisito.
2. La permuta forzosa de terrenos requiere que se determine previamente:
 - a) El aprovechamiento urbanístico que corresponde al propietario afectado.
 - b) Los terrenos pertenecientes al patrimonio público de suelo que van a ser permutados por los ocupados y en los que se pueda materializar todo o parte del aprovechamiento urbanístico de éstos.
 - c) De no poder ser materializada la totalidad del aprovechamiento, la indemnización a satisfacer en metálico por la parte de aprovechamiento no materializable en los mismos.
3. La permuta forzosa de terrenos debe iniciarse antes de transcurridos cinco años desde la aprobación del instrumento de ordenación que establezca la ordenación detallada y se llevará a cabo por el procedimiento establecido reglamentariamente.

CAPÍTULO 5

Instrumentos y técnicas para la gestión urbanística

SECCIÓN 1ª. LOS PROGRAMAS DE EJECUCIÓN

Artículo 109. *Programa de Ejecución.*

1. El programa de ejecución es el instrumento de gestión urbanística que identifica y organiza la concreta actuación sistemática de urbanización o reforma, para lo que delimita definitivamente el ámbito espacial objeto de la actuación y las condiciones de su desarrollo.
2. El Programa de Ejecución puede englobar una o varias unidades de actuación integral.

3. La aprobación del Programa de Ejecución determina el cambio del régimen urbanístico aplicable al suelo al que afecta.

Artículo 110. Contenido funcional del Programa de Ejecución.

El Programa de Ejecución tendrá el siguiente contenido funcional:

- a) Describirá las obras de urbanización y, en su caso, las de edificación a realizar con el grado de detalle, al menos, de anteproyecto.
- b) Establecerá el plazo total de ejecución de la actuación sistemática de urbanización o reforma.
- c) Garantizará el cumplimiento de sus previsiones, según el régimen de gestión de la actuación, mediante:
 - 1º. en el régimen de gestión directa: crédito retenido con cargo al presupuesto de la Administración actuante por importe equivalente a la totalidad de los gastos de urbanización estimados para la ejecución de la actuación urbanizadora correspondiente.
 - 2º. en el régimen de gestión indirecta: garantía financiera o real, prestada y mantenida por quien actúe como agente urbanizador, por el importe que se establezca reglamentariamente, que no podrá ser inferior al 7% del coste de las obras de urbanización, excluidos los impuestos, si bien dicho porcentaje podrá reducirse en proporción al mayor importe de los costes de la actuación urbanizadora como se establezca reglamentariamente.

Las garantías referidas se prestarán en cualquiera de las formas permitidas por la legislación reguladora de la contratación del sector público.

Artículo 111. Contenido documental del Programa de Ejecución.

El programa de Ejecución contendrá los siguientes documentos:

1. Propuesta Técnica, que contendrá un documento en el que se exprese la asunción de la ordenación detallada incluida en los planes de ordenación; o bien una propuesta de ordenación detallada alternativa o definitiva si no estuviese definida y el anteproyecto de urbanización.
2. Proposición jurídico-económica que comprenda el desarrollo de las relaciones entre el agente urbanizador y los propietarios y la estimación de los gastos de urbanización indicando el beneficio empresarial del agente urbanizador.
3. Propuesta de convenio urbanístico, a suscribir entre el agente urbanizador, la Administración actuante y, en su caso, los propietarios afectados que acepten colaborar con el agente urbanizador, en el que se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación, en el caso de régimen de gestión indirecta con aplicación de cualquiera de los sistemas de ejecución privada.
4. En el caso de régimen de gestión directa con aplicación del sistema de cooperación, este documento será sustituido por una relación precisa de los compromisos asumidos por la administración actuante.

Artículo 112. Iniciativa del Programa de Ejecución.

Podrán formular y promover Programas de Ejecución:

- a) Los Municipios o cualquiera de los organismos o entidades de ellos dependientes o de los que formen parte para la ejecución del planeamiento municipal. Cuando la entidad promotora no cuente con la potestad expropiatoria, se tendrá como Administración actuante al Municipio.
- b) La Junta de Extremadura o cualquiera de los organismos o entidades, públicos o privados, de ella dependientes o adscritos a la misma o de los que forme parte, para el desarrollo de las competencias propias con relevancia territorial y, en todo caso, la promoción de suelo con destino a dotaciones públicas o a actuaciones de urbanización que fomenten la industrialización o la vivienda social, de promoción pública o sujeta a cualquier régimen de protección pública.
- c) Las restantes Administraciones públicas, para el ejercicio de sus competencias mediante la realización de actuaciones urbanizadoras.
- d) Los particulares, sean o no propietarios de los terrenos, individualmente o constituidos en una agrupación de interés urbanístico.
- e) Cualquier persona que pretenda elaborar una propuesta de Programa de Ejecución podrá ser autorizada por el Municipio para ocupar temporalmente terrenos a fin de obtener la información precisa, en los términos dispuestos por la legislación expropiatoria. Asimismo, tendrá acceso a la información y documentación que obre en los registros y archivos de las Administraciones Públicas, conforme a la legislación general sobre régimen jurídico de éstas, pudiendo, además, formular consulta y obtener de las Administraciones completa información sobre las resoluciones y previsiones oficiales que condicionen el desarrollo de cada actuación.

Artículo 113. Tramitación del Programa de Ejecución.

El procedimiento para la tramitación de los programas de ejecución se determinará reglamentariamente para sus modalidades de gestión directa, indirecta.

Artículo 114. Agente urbanizador.

1. El agente urbanizador es el agente público responsable de ejecutar la actuación de urbanización por cuenta de la Administración en la gestión indirecta. Podrá ser o no titular del suelo afectado por la actuación y será seleccionado en pública competencia conforme a lo establecido en esta Ley y, en lo que resulte de aplicación, la normativa de contratación del sector público.
2. Los requisitos, facultades y responsabilidades, relaciones con la Administración y los propietarios, y demás aspectos sean precisos, se determinarán reglamentariamente.

Artículo 115. Causas de resolución del Programa de Ejecución.

1. Serán causas de resolución del contrato para la realización del Programa de Ejecución las siguientes:
 - a) La falta de prestación por el agente urbanizador de las garantías legalmente exigibles en los plazos establecidos para ello.
 - b) La falta de suscripción del contrato en que se materialicen los compromisos del agente urbanizador y el municipio.
 - c) El incumplimiento grave de los compromisos y obligaciones asumidos por el agente urbanizador apreciado por el municipio.
 - d) La caducidad del Programa de Ejecución por transcurso del plazo total para acometerlo y, en su caso, la prórroga.
 - e) El mutuo acuerdo entre el municipio y el agente urbanizador, sin perjuicio de las indemnizaciones que, en su caso, procedan en beneficio de los propietarios de terrenos u otros afectados.
 - f) La incapacidad sobrevenida del urbanizador en los casos y términos análogos a los aplicables al contratista en el contrato de gestión de servicios públicos, incluso por declaración de su insolvencia. Sin perjuicio de ello, el municipio podrá acordar que el urbanizador continúe la ejecución del contrato, bajo sus mismas condiciones, durante el tiempo indispensable para evitar perjuicios al interés público.
2. A su vez, el agente urbanizador podrá instar la resolución de la adjudicación del Programa de Ejecución, con las compensaciones procedentes, cuando:
 - a) La Administración apruebe planes o proyectos incompatibles con el desarrollo del programa
 - b) La inactividad de la Administración en el cumplimiento de sus obligaciones o para la adopción de las resoluciones administrativas precisas para la ejecución del Programa impidan proseguirlo o paralicen su desarrollo material o económico de modo relevante.
3. El procedimiento para la resolución del Programa de Ejecución se desarrollará reglamentariamente.

Artículo 116. Terminación y recepción de las obras de urbanización.

1. La recepción de las obras de urbanización corresponderá siempre al Municipio, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras.
2. La entrega de las obras de urbanización incumbirá a la persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación cuando se trate de obras resultantes de una actuación sistemática de urbanización, incluida la Administración actuante si es distinta de la municipal. En otro caso, a la persona que materialmente las haya ejecutado.
3. El plazo máximo para resolver el procedimiento de recepción definitiva será de tres meses a contar desde la comunicación al Municipio de la finalización de las obras interesando su recepción, aunque será ampliable hasta en la mitad de dicho plazo por razones justificadas en las necesarias comprobaciones del estado de las obras, construcciones e instalaciones. El transcurso del plazo máximo aplicable en cada caso sin que se haya producido acta de recepción de conformidad con las obras ejecutadas determinará la recepción a todos los efectos por acto presunto producido por silencio administrativo positivo.
4. La recepción definitiva producirá todos sus efectos con el levantamiento de acta de recepción de las obras ejecutadas, la cual expresará el resultado de todas las actuaciones dirigidas a la comprobación de aquéllas. Cuando con motivo de su práctica se observen deficiencias, el acta deberá determinar éstas y fijar un plazo determinado para su subsanación, quedando en suspenso su eficacia hasta que esta última se produzca.

Artículo 117. Conservación de las obras de urbanización.

1. La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, incumbe en todo caso al Municipio. Se exceptúan de esta regla los supuestos de actuaciones urbanizadoras autónomas de uso predominante turístico o residencial de baja densidad de carácter aislado o consistentes en complejos industriales o terciarios de similar carácter, en los que se podrán constituir entidades

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.

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 121. *La reparcelación urbanística.*

1. La reparcelación es la operación urbanística consistente en la agrupación de la totalidad de las fincas incluidas en una unidad de actuación para su nueva división conforme a las determinaciones del planeamiento urbanístico, con cesión al municipio de los terrenos destinados a sistemas generales y demás dotaciones públicas, y con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las fincas, a la Administración actuante y en su caso al urbanizador, en proporción a sus respectivos derechos.
2. La reparcelación podrá tener cualquiera de los siguientes objetos:
 - a) La regularización de las fincas, parcelas y solares existentes para adaptar su configuración a las determinaciones del planeamiento.
 - b) La justa distribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, incluidos los gastos de urbanización y gestión.
 - c) La localización del aprovechamiento urbanístico en solares conforme al planeamiento.
 - d) La adjudicación al Municipio de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y, en su caso, al agente urbanizador, en pago de su gestión y de la urbanización.
 - e) La sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos y con arreglo a los criterios empleados para la reparcelación, de las parcelas iniciales por solares resultantes de la ejecución, conforme a dos posibles modalidades:
 - 1º. Recibiendo la superficie de solares precisa para servir de soporte a todo el aprovechamiento urbanístico a que tenga derecho el propietario, quedando aquélla afecta al pago de los costes de urbanización y gestión.
 - 2º. Recibiendo la superficie de solares precisa para servir de soporte a la parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente al propietario que reste una vez deducida la correspondiente al valor de los costes de urbanización y gestión.
3. La delimitación de la unidad de actuación urbanizadora tras la aprobación del acto que autorice el inicio de la actuación de transformación urbanística correspondiente coloca los terrenos en situación de reparcelación, con prohibición de otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de la operación reparcelatoria. La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria y forzosa, así como en suelo o mediante indemnización sustitutoria de adjudicación de suelo.

Artículo 122. *Reparcelación voluntaria y forzosa.*

1. La reparcelación podrá ser voluntaria y forzosa. La voluntaria gozará en todo caso de preferencia.
2. Será voluntaria la propuesta de reparcelación en los siguientes supuestos:
 - a) La presentada al Municipio por los propietarios de común acuerdo y formalizada en documento público, en el plazo no superior a tres meses desde la fecha de aprobación del correspondiente Programa de Ejecución en el sistema de cooperación o, en el caso de actuaciones simplificadas de urbanización o reforma, desde la delimitación de la unidad de actuación simplificada.
 - b) La presentada al Municipio, de común acuerdo y formalizada en documento público, por los propietarios constituidos en agrupación de interés urbanístico en el sistema de compensación o en unión del agente urbanizador en el de concertación, en el plazo no superior a tres meses desde la fecha de aprobación del correspondiente Programa de Ejecución.
 - c) La presentada por los propietarios incluidos en actuaciones derivadas de la necesidad de reajuste de la proporción de las dotaciones públicas existentes y de la participación en las plusvalías, por aumentos del aprovechamiento o densidad de usos preexistente.

La reparcelación voluntaria será sometida a información pública por veinte días e informada por los servicios competentes. Reaída la aprobación municipal, para la inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad bastará con la presentación en éste de la correspondiente escritura pública en unión de certificación del acuerdo municipal aprobatorio.

3. La reparcelación será forzosa cuando el municipio la imponga por ser necesaria para la ejecución del planeamiento y los propietarios no hayan presentado propuesta de reparcelación voluntaria conforme al apartado anterior y dentro del plazo otorgado para ello.

Artículo 123. *Reparcelación económica.*

1. La reparcelación económica podrá aplicarse cuando, por las circunstancias de la edificación adecuada al Plan, en una actuación urbanística no fuera posible llevar a cabo la reparcelación material de los terrenos en un porcentaje superior a un 50 por 100 de la superficie de la unidad de ejecución o cuando, aun no concurriendo dichas circunstancias, así lo acepten los propietarios que representen ese mismo porcentaje.

2. En este caso la reparcelación se limitará a la redistribución material de los terrenos restantes y a establecer las cesiones en favor de la Administración y las indemnizaciones entre los afectados, incluidos los titulares de las superficies edificadas conforme al planeamiento.

Artículo 124. *Normalización de fincas.*

1. La normalización de fincas procederá siempre que no sea necesaria la redistribución de beneficios y cargas de la ordenación entre propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarlas a las exigencias del planeamiento.
2. La normalización de fincas se limitará a definir los nuevos linderos de las fincas afectadas de conformidad con el planeamiento, siempre que no afecte el valor de las mismas en proporción superior al 15 por 100 ni a las edificaciones existentes., en caso contrario deberá seguirse el procedimiento general de la reparcelación. Las diferencias se compensarán en metálico.
3. La normalización se tramitará por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de todos o alguno de los propietarios, con trámite de audiencia de quince días y citación personal a los interesados.

Artículo 125. *Vías públicas.*

1. Las vías no urbanas que queden comprendidas en el ámbito de la unidad de actuación se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario.
2. Las vías urbanas comprendidas en la unidad de actuación que deben desaparecer se entenderán sustituidas por las nuevas previstas por el planeamiento en ejecución y transmitidas de pleno derecho a la Administración actuante.

Artículo 126. *Efectos de la reparcelación.*

1. El acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación producirá los siguientes efectos:
 - a) Transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.
 - b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia.
 - c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes a la actuación de transformación urbanística, que podrá ser sustituida por otra garantía que el Ayuntamiento considere suficiente.
2. La liquidación definitiva de la reparcelación tendrá lugar cuando se concluya la urbanización de la unidad o ámbito de actuación y, en todo caso, antes de que transcurran los plazos establecidos en el proyecto de reparcelación.

SECCIÓN 4ª. INSTRUMENTOS DE EQUIDISTRIBUCIÓN EN SUELO URBANIZADO

Artículo 127. *Transferencias de aprovechamiento*

1. Si así lo estableciera el planeamiento, los propietarios de suelo urbano calificado como dotacional público podrán transferir el aprovechamiento subjetivo que les corresponda a otras parcelas o solares que cuenten con excedentes de aprovechamiento objetivo. La transferencia determina la adquisición del correspondiente exceso de aprovechamiento objetivo y autoriza su materialización.
2. La transferencia de aprovechamiento deberá ser aprobada por el Ayuntamiento, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las parcelas o solares implicados.
3. Dicha transferencia, así como la incorporación de terrenos al patrimonio público de suelo que conlleve, deberá ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad.
4. La eficacia de toda transferencia dependerá de la cesión gratuita al Municipio, libre de cargas y en pleno dominio, de los terrenos cuyo aprovechamiento subjetivo sea transferido y la paridad, en términos de valor urbanístico, entre dicho aprovechamiento subjetivo y el excedente de aprovechamiento objetivo que es objeto de adquisición mediante la transferencia.

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 fuera posible solicitar la licencia municipal, en los municipios con relevancia territorial.
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.

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 la 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.

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 urbanística 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.

to, en un plazo máximo de quince días mes desde su solicitud. Los Ayuntamientos adoptarán las medidas pertinentes para la tramitación y expedición de la cédula urbanística a través de su sede electrónica.

CAPÍTULO 1 Licencias urbanísticas

Artículo 135. *Licencias urbanísticas*

1. La licencia urbanística es una autorización administrativa expresa de las actividades urbanísticas sujetas a este régimen, que conllevan un control administrativo de su adecuación a la legalidad urbanística.
2. La competencia y el procedimiento para otorgar licencia corresponderá al órgano municipal determinado conforme a la legislación de régimen local y se ajustará a lo establecido en la legislación sectorial aplicable y al procedimiento administrativo común.
3. Las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, excepto en los casos en los que se vean afectados bienes de dominio público o patrimoniales.
4. Están sujetas al trámite de licencias las actividades que expresamente se detallen relativas a:
 - a) Usos y transformación del suelo
 - b) Obras de construcción, edificación e instalación.
 - c) Divisiones del suelo, de las edificaciones e instalaciones.
 - d) Implantación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.

Artículo 136. *Licencias urbanísticas de usos y transformación del suelo*

Estarán sujetos a licencia municipal de usos y transformación del suelo, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos:

1. Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenados, salvo que su ejecución forme parte de un proyecto de urbanización o de edificación aprobado por la Administración.
2. La extracción de áridos y la explotación de canteras.
3. La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
4. La instalación de invernaderos de altura superior a 1 metro y cuya superficie ocupada sea superior a 500 m².
5. Las instalaciones que se ubiquen en o afecten al subsuelo.
6. La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
7. La constitución y modificación de complejos inmobiliarios.
8. La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y de redes de telecomunicaciones o transporte de energía.

Artículo 137. *Licencias urbanísticas de obras de construcción, edificación e instalación.*

1. Estarán sujetos a licencia municipal de obras, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos:
 - a) Las obras de toda clase de nueva planta de carácter provisional o permanente.
 - b) La modificación del uso de los edificios, construcciones o instalaciones que afectan a actividades sujetas a licencia urbanística o, en todo caso, la modificación del uso característico o mayoritario.
 - c) Las obras de urbanización no incluidas en proyectos de urbanización o actuaciones aisladas de urbanización.
 - d) Las obras de ampliación o reforma que requieran la redacción de un proyecto de obra, por alterar la configuración arquitectónica de la construcción o edificación, afectar al sistema estructural del edificio o que supongan impacto sobre el patrimonio histórico-artístico o sobre el uso privativo y ocupación de bienes de dominio público.
 - e) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
 - f) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística u ordenanzas municipales.
2. Están también sujetos a licencia los actos de construcción, edificación e instalación que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que otorgue el ente titular del dominio público.
3. Aunque se trate de obras mayores, por su naturaleza y promotor, quedan exentas de procedimiento de licencia urbanística las siguientes obras:

- 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 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.
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:

- 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.
- 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:
- 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 comunicar el inicio de la actividad al Ayuntamiento, acompañando la siguiente documentación:
- a) Certificado final de obras suscrito por la dirección facultativa.
- 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. 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.

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.

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 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.
 - 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.
 - g) Informe jurídico.
 - 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.

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 comunicaciones 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 m².
 - 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 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 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.

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 fundamenta 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.

Cuando una actuación se hubiere ejecutado al amparo de una licencia urbanística o comunicación previa, en el trámite por el cual se requiera su legalización, el interesado podrá alegar las razones o motivos y aportar las pruebas que acrediten la legitimidad de su actuación. Recibidas dichas alegaciones, no podrá resolverse el procedimiento sino tras la emisión del informe no vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. Recibido el correspondiente informe, la Administración urbanística competente resolverá sobre el procedimiento de legalización. La tramitación del incidente de revisión no suspende la tramitación del procedimiento de legalización.

4. Imposición de sanciones a los responsables por la comisión de una infracción urbanística, previa la tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales a que hubiere lugar. La imposición de una sanción administrativa no exonera ni excluye del deber de adoptar las medidas de restauración que resulten precisas con arreglo a esta ley.

SECCIÓN 1ª. OBRAS Y USOS EN CURSO DE EJECUCIÓN, SIN LICENCIA O SIN AJUSTARSE A SUS DETERMINACIONES

Artículo 156. *Restauración de la legalidad urbanística*

1. Cuando la Administración municipal conozca de la realización un acto de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que esté sujeto a cualquier medio de control previo o posterior y que se realice o ejecute sin cumplir con el presupuesto legal que lo habilite o, en su caso, sin orden de ejecución, o contraviniendo las condiciones de los mismos, ordenará, en todo o en la parte que proceda, la inmediata suspensión de las obras o el cese del acto o uso en curso de ejecución o funcionamiento.
2. La orden de paralización se realizará con carácter previo o simultáneo al acuerdo de incoación del procedimiento de restauración de la legalidad urbanística.
3. La orden de paralización deberá comunicarse por la Administración municipal al Registro de la Propiedad para su constancia mediante nota marginal.
4. En el acuerdo de incoación del procedimiento de restauración de la legalidad urbanística, se requerirá al promotor y/o propietario del inmueble para que en plazo de dos meses legalice la actuación a través de los medios de control previo o posterior previstos en la ley, acredite su legalidad por los medios que el interesado alegue en su derecho o, en su caso, ajuste las obras a dichos procedimientos de control ya efectuados.
5. Una vez transcurrido el plazo de dos meses, si no se hubiese presentado la documentación necesaria para regularizar la actuación, cuando esta fuera denegada o no se hubiere acreditado su legalidad por los medios que el interesado alegue en su derecho, la Administración competente formulará una propuesta de reposición de la realidad física alterada a los efectos del restablecimiento del orden jurídico perturbado, dando un plazo para formular las alegaciones que se estimen pertinentes.
6. En caso de instarse la legalización, regirán en cuanto a su tramitación y resolución, las mismas reglas establecidas para las licencias o comunicaciones previas que resulten procedentes.
7. El plazo máximo en que debe notificarse la resolución definitiva que se dicte en el procedimiento de restauración de la legalidad urbanística será de un año a contar desde la fecha de su iniciación. El periodo de dos meses previsto para instar la legalización y el tiempo de su tramitación suspenden el plazo de caducidad del procedimiento de restauración.

Artículo 157. *Reposición de la realidad física alterada.*

1. Procede adoptar la medida de reposición de la realidad física alterada cuando:
 - a) Las obras sean manifiestamente incompatibles con la ordenación territorial y urbanística.
 - b) Se inste la legalización y esta haya sido denegada.
 - c) No se haya instado la legalización en el plazo de dos meses concedido al efecto, o de las actuaciones de instrucción realizadas en el procedimiento resulte la improcedencia legal de esta legalización por disconformidad de los actos con las determinaciones de la legislación y de la ordenación urbanística aplicables.
2. Si los agentes responsables de la alteración de la realidad la repusieran por sí mismos a su estado anterior en el plazo fijado en la resolución correspondiente, tendrán derecho a la reducción en un 50% de la multa que deba imponerse o se haya impuesto en el procedimiento sancionador, o a la devolución del importe correspondiente de la que ya hubieran satisfecho.
3. La Administración competente dispondrá la demolición o reposición de la realidad física alterada de las actuaciones que sean manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística, previa audiencia de la persona interesada.
4. En los edificios, construcciones o instalaciones ilegales para las que haya finalizado el plazo de actuación de la Administración para reposición de la legalidad urbanística, se aplicará el régimen de fuera de ordenación total, en lo que a usos se refiere.

SECCIÓN 2ª. OBRAS Y USOS TERMINADOS, SIN LICENCIA O SIN AJUSTARSE A SUS DETERMINACIONES

Artículo 158. *Consideraciones generales.*

1. Si hubiese llevado a cabo una parcelación o concluido una obra o uso del suelo o del subsuelo sin licencia, comunicación previa u orden de ejecución, o contraviniendo sus condiciones, el Ayuntamiento dentro del plazo de diez años a contar desde su ejecución o total terminación de las obras, y previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos siguientes:
 - a) Si la obra o uso fuera conforme con el planeamiento, se requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses solicite la preceptiva licencia o comunicación previa, con advertencia de demolición o reconstrucción a su costa si así no lo hiciera.
 - b) Si la obra o uso fuera disconforme con el planeamiento, se decretará su demolición o reconstrucción, según proceda, a costa del interesado.
2. La falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato indispensable y exigible por la Administración en actuaciones sometidas a comunicación previa, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o actividad desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

Artículo 159. *Compatibilidad con sanciones.*

Lo dispuesto en los artículos anteriores se entenderá sin perjuicio de la imposición de las sanciones que procedan y de las facultades que correspondan a las autoridades competentes, en virtud del régimen específico de autorización o concesión a que estén sometidos determinados actos de edificación y uso del suelo.

Artículo 160. *Suspensión de licencias y de actuaciones comunicadas.*

1. El Ayuntamiento dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y consiguientemente la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de la resolución o del acto comunicado constituya manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave.
2. Dentro de los tres días siguientes se dará traslado de dicho acuerdo al órgano judicial competente, a los efectos previstos en la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Artículo 161. *Revisión de oficio*

1. Las licencias, órdenes de ejecución o los instrumentos de ejecución ilegales deberán ser revisados por el Ayuntamiento, conforme a los plazos y procedimientos establecidos en la legislación de procedimiento administrativo común.
2. La Consejería competente en materia de urbanismo, dentro de los plazos establecidos para la revisión, podrá requerir del Ayuntamiento la remisión de copias de las licencias u órdenes de ejecución que pudieran ser ilegales, así como de los correspondientes proyectos técnicos, impugnándolos conforme a lo establecido en la legislación de régimen local.
3. Las licencias u órdenes de ejecución que se otorgaren y los actos comunicados que impliquen una actuación contraria con el destino y uso urbanístico de terrenos que tengan condición de dominio público, como sistemas generales, zonas verdes o espacios libres previstos en los planes, serán nulas de pleno derecho.

Artículo 162. *Incumplimiento de órdenes de reposición de la realidad física alterada.*

1. El incumplimiento de las órdenes de reposición de la realidad física a su estado anterior dará lugar, mientras dure, a la imposición de hasta diez multas coercitivas con una periodicidad mínima de un mes y cuantía, en cada ocasión, del 10% del valor de las obras realizadas y, en todo caso, como mínimo de 600 euros.
2. En cualquier momento, una vez transcurrido el plazo que, en su caso, se haya señalado en la resolución de los procedimientos de restablecimiento de la legalidad urbanística o de reposición de la realidad física alterada, para el cumplimiento voluntario de las órdenes por parte de la persona interesada se puede llevar a cabo su ejecución subsidiaria a costa de esta, ejecución que procede en todo caso una vez transcurrido el plazo derivado de la décima multa coercitiva.

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.

- 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:
- a) Los movimientos de tierra que supongan alteración del paisaje, sin título habilitante.
 - a) Las parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable que contradigan las determinaciones previstas en esta ley y en la ordenación territorial y urbanística.
 - b) 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.
 - c) El incumplimiento de las obligaciones de cesión obligatoria derivadas de los actos de edificación y uso del suelo.
 - d) El incumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos por el agente urbanizador frente a la Administración actuante, en ejecución del planeamiento.
 - e) El incumplimiento de las obligaciones asumidas de conservar y mantener las obras de urbanización y sus instalaciones.
 - f) 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.
 - g) 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.
 - h) La ejecución de obras no permitidas en edificios en situación de fuera de ordenación.
 - i) El incumplimiento del régimen de usos previsto en el planeamiento, siempre que no sea infracción muy grave.
 - j) 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:
- a) 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.
 - b) 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.
 - c) 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.
 - d) La ocupación de los inmuebles sin disponer de la licencia de primera ocupación o utilización cuando resulte legalmente preceptiva.
 - e) Cualquier tipo de actuación dirigida a impedir o dificultar la inspección urbanística.
 - f) El incumplimiento de las órdenes de paralización de las obras en fase de ejecución.
 - g) 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*

1. Las infracciones urbanísticas muy graves prescribirán a los diez años, las graves a los cinco años, y las leves al año.
2. El cómputo del plazo de prescripción se iniciará cuando aparezcan signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.
3. 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*

1. En las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico serán sancionados el promotor y el propietario del suelo.
2. 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.

3. En las obras o usos del suelo amparados en una licencia o comunicación y cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de una infracción urbanística grave o muy grave, serán igualmente sancionados con multa:
 - a) El facultativo que hubiere informado favorablemente el proyecto.
 - b) Los miembros de la Corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento de la licencia, sin los informes previos exigibles, o cuando éstos fueran desfavorables debido a aquella infracción.
4. Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones cometidas por sus órganos o agentes, y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado.
5. Los que como consecuencia de una infracción urbanística sufrieren daño o perjuicio podrán exigir de cualquiera de los infractores, con carácter solidario, el resarcimiento e indemnización.
6. Las multas que se impongan a los distintos sujetos por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.

Artículo 170. *Reglas para determinar la cuantía de las sanciones*

1. Las infracciones urbanísticas serán sancionadas de la siguiente forma:
 - a) Las infracciones leves con multa de 100 € a 3.000 €.
 - b) Las infracciones graves con multa de 3.001 € hasta 50.000 €.
 - c) Las infracciones muy graves con multa de 50.001 € hasta 150.000 €.
2. Para graduar correctamente la multa a imponer se atenderá primordialmente a la gravedad de la actuación, a la cuantía económica de la misma, a los daños producidos, a los valores a proteger, al beneficio obtenido por sus responsables y su reiteración y grado de culpabilidad de cada uno de los infractores.
3. Se considerarán como circunstancias atenuantes para cada uno de los infractores, facilitar las labores de inspección, haber paralizado las obras sin esperar a recibir la orden de paralización, instar la legalización con carácter previo al inicio del expediente administrativo y colaborar con la Administración corrigiendo la situación creada.
4. Como circunstancias agravantes para cada uno de los infractores, la falta de colaboración del infractor impidiendo o dificultando las labores de inspección, el incumplimiento del requerimiento de paralización efectuado por la Administración, la rotura de precintos, los daños ocasionados el interés público, el destacado beneficio económico obtenido y los conocimientos en materia urbanística del infractor por razón de su oficio, profesión o actividad habitual.
5. De no existir circunstancias o elementos atenuantes o agravantes, la sanción se impondrá en su grado medio.

Cuando en la comisión de la infracción concurra alguna circunstancia agravante, la sanción se impondrá en su grado máximo y, si concurriese alguna circunstancia atenuante, la sanción se impondrá en su grado mínimo.

Cuando existiesen varias circunstancias atenuantes y/o agravantes, estas se tendrán en cuenta para graduar adecuadamente la sanción a imponer, atendiendo a la trascendencia de unas y otras.
6. En ningún caso, la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor. Cuando la suma de la sanción impuesta y del coste de las actuaciones de restauración del orden urbanístico arroja una cifra inferior a dicho beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el montante del mismo.
7. Iniciado un procedimiento sancionador, si el infractor reconoce su responsabilidad o procede al pago voluntario en cualquier momento anterior a la resolución, se producirá la terminación del procedimiento y el órgano competente para resolver aplicará una reducción mínima del 20 % sobre el importe de la sanción propuesta. La posibilidad de reducción del importe de la sanción deberá figurar expresamente en la notificación de iniciación del procedimiento y su efectividad estará condicionada al desistimiento o renuncia de cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción.

Artículo 171. *Competencias sancionadoras*

1. Las actuaciones reguladas en este capítulo tienen, para los Municipios, el carácter de obligaciones legales de cumplimiento inexcusable, necesariamente dotadas por ello, de la pertinente cobertura presupuestaria.
2. Corresponderá al titular de la Alcaldía sancionar por las infracciones leves y al Pleno del Ayuntamiento por las infracciones graves y muy graves.
3. La inactividad municipal podrá dar lugar a la sustitución de la Administración municipal por la de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en los términos dispuestos la legislación básica de Régimen Local.
4. El importe de las multas corresponderá a los Ayuntamientos, salvo en los casos en que el órgano autonómico hubiera iniciado y tramitado el expediente sancionador ante la inactividad municipal, siempre que hubiera precedido requerimiento al respecto.

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.

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.

Disposición transitoria quinta. Procedimiento de calificaciones urbanísticas iniciados antes de la entrada en vigor de esta Ley.

Los procedimientos de calificaciones urbanísticas sobre suelo no urbanizable iniciados antes de la entrada en vigor de esta Ley se continuarán rigiendo por las prescripciones de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Disposición transitoria sexta. *Aplicación de los reglamentos urbanísticos.*

1. Mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final primera, seguirán aplicándose en el territorio de Extremadura, supletoriamente y en lo que sea compatible con la presente Ley, las siguientes disposiciones:
 - a) El Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.
 - b) El Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.
 - c) El Real Decreto 1006/1966, de 7 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Reparcelaciones de suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana.
 - d) El Real Decreto 1169/1978, de 2 de mayo, sobre creación de Sociedades Urbanísticas por el Estado, los organismos autónomos y las Corporaciones Locales de acuerdo con el artículo 115 de las Ley del Suelo, que resultará igualmente aplicable a la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura y los entes públicos a ella pertenecientes.
2. Mientras no se produzca su derogación por el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final primera, seguirán aplicándose en el territorio de Extremadura, supletoriamente y en lo que sea compatible con la presente Ley, el Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

Disposición derogatoria única.

Queda derogada la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Disposición final primera. *Habilitación para el desarrollo reglamentario.*

Se habilita a la Junta de Extremadura para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación de esta Ley y para actualizar la cuantía de las multas en ella previstas.

Disposición final segunda. *Entrada en vigor.*

Esta Ley entrará en vigor a los seis meses de su publicación.