

Anteproyecto de  
LEY DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA SOSTENIBLE DE EXTREMADURA  
LOTUS

ANTEPROYECTO DE LEY DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA SOSTENIBLE DE  
EXTREMADURA

**Índice.**

<b>EXPOSICIÓN DE MOTIVOS</b> .....	<b>1</b>
<b>TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES</b> .....	<b>10</b>
Artículo 1. Objeto de la Ley.....	10
Artículo 2. Principios generales y fines de la ordenación territorial y urbanística.....	10
Artículo 3. La ordenación territorial y urbanística como función pública. ....	10
Artículo 4. Coordinación de competencias y cooperación. ....	10
Artículo 5. Definiciones legales. ....	11
<b>TÍTULO I CLASIFICACIÓN DEL SUELO</b> .....	<b>13</b>
Artículo 6. Clasificación del suelo. ....	13
Artículo 7. Actuaciones de transformación en suelo urbano. ....	13
Artículo 8. Solar. 13	
Artículo 9. Categorías y zonas de afección del suelo rústico en los instrumentos de ordenación. ....	14
<b>TÍTULO II LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA</b> .....	<b>14</b>
<b>CAPÍTULO 1 CRITERIOS DE ORDENACIÓN</b> .....	<b>14</b>
Artículo 10. Criterios de Ordenación Sostenible.....	14
Artículo 11. Indicadores y estándares de sostenibilidad. ....	16
Artículo 12. Indicadores y estándares de sostenibilidad urbanística. ....	16
Artículo 13. Sectores. ....	17
<b>CAPÍTULO 2 LA ORDENACIÓN TERRITORIAL</b> .....	<b>17</b>
Artículo 14. Instrumentos de la ordenación territorial y de intervención directa. ....	17
Artículo 15. Aplicación y eficacia de los instrumentos de ordenación territorial. ....	17
Artículo 16. Efectos de su aprobación y vigencia de los instrumentos de ordenación territorial. ....	17
Artículo 17. Modificación y revisión.....	18
Sección 1ª. Instrumentos de ordenación territorial .....	18
Subsección 1ª. Directrices de Ordenación Territorial .....	18
Artículo 18. Directrices de Ordenación Territorial. ....	18
Artículo 19. Documentación. ....	19
Artículo 20. Procedimiento de aprobación.....	19
Artículo 21. Seguimiento. ....	20
Subsección 2ª. Plan Territorial.....	20
Artículo 22. Plan Territorial.....	20
Artículo 23. Regla sobre delimitación de los ámbitos de los Planes Territoriales.....	21
Artículo 24. Bases de la regulación de los instrumentos de ordenación urbanística.....	21
Artículo 25. Documentación. ....	21
Artículo 26. Procedimiento de aprobación.....	21
Artículo 27. Iniciativa de los municipios.....	21
Sección 2ª. Instrumentos de desarrollo .....	22
Subsección 1ª. Planes de Suelo Rústico .....	22
Artículo 28. Planes de Suelo Rústico. ....	22
Artículo 29. Documentación. ....	22
Artículo 30. Procedimiento de aprobación.....	22
Artículo 31. Plan de Suelo Rústico y planeamiento urbanístico. Interacción. ....	22
Subsección 2ª. Plan Especial de Ordenación del Territorio .....	23
Artículo 32. Plan Especial de Ordenación del Territorio.....	23
Artículo 33. Ordenación y gestión de asentamientos en suelo rústico. ....	23
Artículo 34. Documentación. ....	23
Artículo 35. Procedimiento de aprobación.....	23
Sección 3ª. Instrumentos de intervención directa .....	23

ANTEPROYECTO DE LEY DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA SOSTENIBLE DE  
EXTREMADURA

Subsección 1ª. Proyectos de Interés Regional.....	23
Artículo 36. Proyecto de Interés Regional. Naturaleza y objeto. ....	23
Artículo 37. Vinculación. ....	23
Artículo 38. Cautelas. ....	24
Artículo 39. Determinaciones y documentación. ....	24
Artículo 40. Documentación complementaria.....	24
Artículo 41. Procedimiento de aprobación y sus efectos. ....	24
Artículo 42. Ejecución.....	25
Artículo 43. Caducidad. ....	25
Sección 4ª. Instrumentos de ordenación sectorial .....	25
Subsección 1ª. Consulta sobre Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio.....	25
Artículo 44. Consulta sobre Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio. ....	25
CAPÍTULO 3 LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	26
Sección 1ª. Disposiciones generales .....	26
Artículo 45. Instrumentos de la ordenación urbanística. ....	26
Artículo 46. Determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística. ....	26
Sección 2ª. Instrumento de planeamiento general .....	27
Artículo 47. Plan General Municipal. ....	27
Artículo 48. Plan General Estructural. ....	27
Artículo 49. Plan General Detallado.....	27
Artículo 50. Procedimiento de aprobación.....	28
Artículo 51. Efectos, vigencia, modificación y revisión de los instrumentos de planeamiento general.....	29
Sección 3ª. Instrumentos complementarios del planeamiento .....	30
Artículo 52. Plan Especial. ....	30
Artículo 53. Catálogo.....	30
Sección 4ª. Instrumentos de desarrollo del planeamiento .....	30
Artículo 54. Plan Parcial.....	30
Artículo 55. Estudio de Detalle. ....	31
Artículo 56. Ordenanzas municipales de edificación y urbanización. ....	31
Artículo 57. Normas técnicas de planeamiento.....	31
CAPÍTULO 4 NORMAS COMUNES DE LOS PROCEDIMIENTOS .....	32
Artículo 58. Normas comunes. ....	32
Artículo 59. Competencias para la aprobación de los planes de ordenación.....	32
Artículo 60. Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura. ....	33
Artículo 61. Suspensión de la vigencia de los planes. ....	33
<b>TÍTULO III RÉGIMEN DEL SUELO.....</b>	<b>33</b>
CAPÍTULO 1 DERECHOS, DEBERES Y RÉGIMEN DE UTILIZACIÓN .....	33
Sección 1ª. Normas comunes a todas las clases.....	33
Artículo 62. Disposiciones generales.....	33
Artículo 63. Derechos y deberes básicos.....	34
Artículo 64. Subrogación real. ....	34
Sección 2ª. Régimen del Suelo Rústico .....	34
Subsección 1ª. Derechos y deberes .....	34
Artículo 65. Derechos de los propietarios de suelo rústico.....	34
Artículo 66. Deberes y limitaciones de los propietarios de suelo rústico. ....	34
Artículo 67. Construcciones en suelo rústico. ....	35
Subsección 2ª. Condiciones de usos y autorización.....	35
Artículo 68. Usos y actividades en suelo rústico. ....	35
Artículo 69. Autorización de usos en suelo rústico. ....	36
Artículo 70. Calificación rústica.....	36
Artículo 71. Requisitos de la calificación rústica.....	37
Artículo 72. Asentamientos en suelo rústico.....	38
Sección 3ª. Régimen del Suelo Urbano y Urbanizable .....	39

ANTEPROYECTO DE LEY DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA SOSTENIBLE DE  
EXTREMADURA

Artículo 73. Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbanizable. ....	39
Artículo 74. Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano. ....	39
Artículo 75. Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano objeto de actuaciones sistemáticas o simplificadas de nueva urbanización o reforma. ....	40
<b>CAPÍTULO 2 APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE</b> .....	<b>40</b>
Artículo 76. Áreas de reparto y aprovechamiento medio. ....	40
Artículo 77. Coeficientes de homogeneización de usos y tipologías edificatorias. ....	40
Artículo 78. Aprovechamiento subjetivo en suelo urbano sometido a actuaciones de nueva urbanización o reforma y suelo urbanizable. ....	41
Artículo 79. Aprovechamiento subjetivo en suelo urbano no sujeto a actuaciones de nueva urbanización o reforma. ....	41
<b>TÍTULO IV LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO</b> .....	<b>41</b>
<b>CAPÍTULO 1 DISPOSICIONES GENERALES</b> .....	<b>41</b>
Sección 1ª. La actividad de ejecución .....	41
Artículo 80. La actividad de ejecución. ....	41
Artículo 81. Contenido de la actividad de ejecución. ....	41
Artículo 82. Modalidades de la actividad de ejecución. ....	42
Artículo 83. Régimen de gestión. ....	43
Artículo 84. Sistemas de ejecución. ....	43
Artículo 85. Participación privada y dirección y control públicos en la actividad de ejecución. ....	43
Artículo 86. Presupuestos de la actividad de ejecución. ....	43
Artículo 87. Gastos de urbanización .....	43
Sección 2ª. Sujetos de la actividad pública y privada. ....	44
Artículo 88. Actuación pública y privada. ....	44
Artículo 89. Modalidades de gestión pública. ....	45
Artículo 90. Convenios con particulares para la ejecución del planeamiento. ....	45
<b>CAPÍTULO 2 LAS ACTUACIONES SISTEMÁTICAS DE NUEVA URBANIZACIÓN O REFORMA</b> .....	<b>46</b>
Sección 1ª. Disposiciones generales .....	46
Artículo 91. Actuación sistemática de nueva urbanización o reforma. ....	46
Artículo 92. Unidad de Actuación Integral. ....	46
Artículo 93. Obtención de terrenos dotacionales. ....	46
Artículo 94. Consulta previa para la determinación del sistema de ejecución. ....	47
Artículo 95. Elección del sistema de ejecución. ....	47
Sección 2ª. Los sistemas de ejecución en régimen de gestión directa .....	48
Artículo 96. Sistema de cooperación. ....	48
Artículo 97. Sistema de expropiación. ....	48
Artículo 98. Ejecución del sistema de expropiación por concesionario. ....	48
Sección 3ª. Los sistemas de ejecución en régimen de gestión indirecta .....	48
Artículo 99. Sistema de compensación. ....	48
Artículo 100. Sistema de concertación. ....	49
<b>CAPÍTULO 3 ACTUACIONES SIMPLIFICADAS DE NUEVA URBANIZACIÓN O REFORMA</b> .....	<b>49</b>
Artículo 101. Actuación simplificada de nueva urbanización o reforma. Unidad de actuación simplificada. ....	49
Artículo 102. Obtención de terrenos dotacionales. ....	49
Artículo 103. Gestión y ejecución de la urbanización y pago de las obras de urbanización. ....	50
<b>CAPÍTULO 4 OTRAS FORMAS DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO</b> .....	<b>50</b>
Sección 1ª. Ejecución de los sistemas generales .....	50
Artículo 104. Obtención del suelo y ejecución de los sistemas generales. ....	50
Sección 2ª. La expropiación forzosa asistemática. ....	50
Artículo 105. Objeto. ....	50
Artículo 106. Requisitos y efectos. ....	51
Sección 3ª. La ocupación directa y la permuta forzosa .....	51
Artículo 107. La ocupación directa. ....	51

ANTEPROYECTO DE LEY DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA SOSTENIBLE DE  
EXTREMADURA

Artículo 108.	La permuta forzosa.....	51
CAPÍTULO 5	INSTRUMENTOS Y TÉCNICAS PARA LA GESTIÓN URBANÍSTICA.....	52
Sección 1ª.	Los programas de ejecución .....	52
Artículo 109.	Programa de Ejecución.....	52
Artículo 110.	Contenido funcional del Programa de Ejecución.....	52
Artículo 111.	Contenido documental del Programa de Ejecución.....	52
Artículo 112.	Iniciativa del Programa de Ejecución.....	52
Artículo 113.	Tramitación del Programa de Ejecución.....	53
Sección 2ª.	El Agente Urbanizador.....	53
Artículo 114.	Agente urbanizador.....	53
Artículo 115.	Prerrogativas y facultades del agente urbanizador.....	53
Artículo 116.	Relación del agente urbanizador con la Administración.....	53
Artículo 117.	Relación del agente urbanizador con los propietarios.....	54
Artículo 118.	Retribución al agente urbanizador.....	54
Artículo 119.	Garantías de promoción y retribución .....	55
Artículo 120.	Responsabilidades del agente urbanizador .....	56
Artículo 121.	Causas de resolución del Programa de Ejecución.....	56
Artículo 122.	Terminación y recepción de las obras de urbanización.....	57
Artículo 123.	Conservación de las obras de urbanización.....	57
Sección 3ª.	Los proyectos de urbanización .....	57
Artículo 124.	Proyecto de urbanización.....	57
Sección 4ª.	Instrumentos de equidistribución en el suelo objeto de obras de urbanización .....	58
Artículo 125.	La reparcelación urbanística.....	58
Artículo 126.	Reparcelación voluntaria y reparcelación forzosa.....	58
Artículo 127.	Reparcelación económica.....	59
Artículo 128.	Normalización de fincas.....	59
Artículo 129.	Vías públicas.....	59
Artículo 130.	Efectos de la reparcelación.....	59
Sección 5ª.	Instrumentos de equidistribución en suelo urbanizado .....	59
Artículo 131.	Transferencias de aprovechamiento .....	59
Artículo 132.	Reservas de aprovechamiento.....	60
Artículo 133.	Compensaciones monetarias sustitutivas .....	60
<b>TÍTULO V</b>	<b>LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO .....</b>	<b>60</b>
Artículo 134.	Constitución de los patrimonios públicos de suelo.....	60
Artículo 135.	Naturaleza de los patrimonios públicos de suelo.....	60
Artículo 136.	Bienes y recursos integrantes .....	60
Artículo 137.	Reservas de terrenos.....	61
Artículo 138.	Destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo.....	61
Artículo 139.	Disposición de los bienes y derechos de los patrimonios públicos de suelo.....	61
Artículo 140.	Constitución de derechos de superficie sobre bienes del patrimonio público del suelo.....	62
<b>TÍTULO VI</b>	<b>LA ACTIVIDAD EDIFICATORIA.....</b>	<b>62</b>
CAPÍTULO 1	EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES EDIFICATORIAS Y MODALIDADES DE CONTROL.....	62
Sección 1ª.	Ejecución de las actuaciones edificatorias .....	62
Artículo 141.	Edificación de parcelas y solares.....	62
Artículo 142.	Presupuestos de la edificación.....	62
Artículo 143.	Incumplimiento del deber de edificar.....	62
Artículo 144.	El régimen de las edificaciones, construcciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación y de actuaciones disconformes.....	63
Sección 2ª.	Modalidades de control de las actuaciones edificatorias.....	64
Artículo 145.	Régimen del control administrativo de las actividades urbanísticas. Actividades urbanísticas y modalidades de control.....	64

ANTEPROYECTO DE LEY DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA SOSTENIBLE DE  
EXTREMADURA

Artículo 146.	Acceso a la información territorial y urbanística.....	65
CAPÍTULO 2	LICENCIAS URBANÍSTICAS .....	65
Artículo 147.	Licencias urbanísticas .....	65
Artículo 148.	Actos sujetos a licencia urbanística .....	65
Artículo 149.	Licencias de división del suelo, las edificaciones e instalaciones. ....	66
Artículo 150.	Procedimiento de otorgamiento de licencias de división del suelo. ....	67
Artículo 151.	División de edificaciones o construcciones.....	68
Artículo 152.	Licencia de actividad. ....	68
Artículo 153.	Licencia de primera ocupación o utilización. ....	69
Artículo 154.	Licencias en supuestos de interés general.....	69
Artículo 155.	El procedimiento general de otorgamiento de licencia urbanística.....	69
Artículo 156.	Los efectos de la licencia urbanística .....	70
Artículo 157.	Caducidad de las licencias.....	70
Artículo 158.	Información y publicidad en obras.....	71
Artículo 159.	La prestación de servicios por las compañías suministradoras.....	71
CAPÍTULO 3	COMUNICACIONES URBANÍSTICAS PREVIAS.....	72
Artículo 160.	Comunicaciones previas de obras, instalación y construcción .....	72
Artículo 161.	Comunicaciones previas de uso y actividad.....	72
Artículo 162.	El procedimiento de comunicación previa.....	72
Artículo 163.	Caducidad de la comunicación previa. ....	74
Artículo 164.	Control de actividades sujetas a comunicación previa.....	74
Artículo 165.	Trámite de consulta sustitutiva de la licencia o autorización .....	74
Artículo 166.	La responsabilidad de los técnicos redactores de proyectos.....	75
Artículo 167.	El régimen de autorización provisional de usos y obras.....	75
Artículo 168.	Actos promovidos por Administraciones Públicas .....	75
Artículo 169.	Deber de uso, conservación y rehabilitación.....	75
Artículo 170.	Órdenes de ejecución. ....	76
Artículo 171.	Ruina legal.....	77
Artículo 172.	Ruina física inminente .....	78
<b>TÍTULO VII</b>	<b>PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA .....</b>	<b>78</b>
CAPÍTULO 1	MEDIDAS DE REACCIÓN ANTE ACTUACIONES ILEGALES.....	78
Artículo 173.	Actuación de la Administración.....	78
Sección 1ª.	Obras y usos en curso de ejecución, sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones .	79
Artículo 174.	Restauración de la legalidad urbanística .....	79
Artículo 175.	Reposición de la realidad física alterada.....	79
Sección 2ª.	Obras y usos terminados, sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones .....	80
Artículo 176.	Actuación de la Administración.....	80
Artículo 177.	Compatibilidad con sanciones. ....	80
Artículo 178.	Suspensión de licencias y de actuaciones comunicadas. ....	80
Artículo 179.	Revisión de oficio .....	80
Artículo 180.	Multas coercitivas.....	80
Artículo 181.	Plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística. ....	81
Sección 3ª.	La relación entre las actuaciones de protección de la legalidad y el procedimiento sancionador .....	81
Artículo 182.	Requerimiento de legalización y procedimiento sancionador. ....	81
Artículo 183.	Suspensión del procedimiento sancionador. ....	81
CAPÍTULO 2	INSPECCIÓN URBANÍSTICA.....	81
Artículo 184.	Competencias, función y facultades.....	81
CAPÍTULO 3	RÉGIMEN SANCIONADOR.....	82
Artículo 185.	Definición.....	82
Sección 1ª.	Infracciones urbanísticas.....	82
Artículo 186.	Tipificación de las infracciones urbanísticas. ....	82
Artículo 187.	Prescripción. ....	83

ANTEPROYECTO DE LEY DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA SOSTENIBLE DE  
EXTREMADURA

Artículo 188. Responsables. ....	83
Sección 2ª. SANCIONES .....	83
Artículo 189. Reglas para determinar la cuantía de las sanciones.....	84
Artículo 190. Competencias sancionadoras. ....	84
Artículo 191. Prejudicialidad.....	84
Disposición adicional primera. <i>Derecho de realojo y de retorno.</i> .....	86
Disposición adicional segunda. <i>Dotaciones de aparcamiento.</i> .....	86
Disposición adicional tercera. <i>Uso de medios electrónicos, informáticos y telemáticos en los procedimientos regulados en esta Ley.</i> .....	86
Disposición adicional cuarta. <i>Proyectos de Delimitación de suelo urbano.</i> .....	86
Disposición adicional quinta. <i>Relación entre habitantes y m<sup>2</sup>edificables de uso residencial.</i> .....	87
Disposición adicional sexta. <i>Ley de grandes instalaciones de ocio.</i> .....	87
Disposición transitoria primera. <i>Instrumentos de ordenación del territorio vigentes o en tramitación en el momento de entrada en vigor de esta Ley.</i> .....	87
Disposición transitoria segunda. <i>Planes e instrumentos de ordenación urbanística vigentes en el momento de entrada en vigor de esta Ley.</i> .....	87
Disposición transitoria tercera. <i>Planes e instrumentos de ordenación urbanística en tramitación en el momento de entrada en vigor de esta Ley.</i> .....	87
Disposición transitoria cuarta. <i>Instrumentos de gestión y ejecución aprobados antes de la entrada en vigor de la Ley.</i> .....	87
Disposición transitoria quinta. <i>Procedimiento de calificaciones urbanísticas iniciados antes de la entrada en vigor de esta Ley.</i> .....	87
Disposición transitoria sexta. <i>Procedimiento de licencias iniciados antes de la entrada en vigor de esta Ley.</i> .....	88
Disposición transitoria séptima. <i>Aplicación de los reglamentos urbanísticos.</i> .....	88
Disposición transitoria octava. <i>Aplicación complementaria de la Ley 2/2018, de 14 de febrero, de coordinación intersectorial y de simplificación de los procedimientos urbanísticos y de ordenación del territorio de Extremadura.</i> .....	88
Disposición derogatoria única. <i>Derogatoria Normativa</i> .....	88
Disposición final primera. <i>Habilitación para el desarrollo reglamentario.</i> .....	88
Disposición final segunda. <i>Entrada en vigor.</i> .....	88

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

## 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 Constitución Española 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 consecuencia de la necesidad de atender a nuestra realidad territorial de núcleos urbanos dispersos en nuestro vasto territorio 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, lo que se *apoya* además en el hecho de que en Extremadura no haya sido posible alcanzar ni el 15% de planes generales 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 también 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

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

define, una región con una superficie aproximada de 41.633 km<sup>2</sup>, con una densidad de población de 25 habitantes por km<sup>2</sup>.

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.

Encontrar 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 las zonas más rurales.

La Junta de Extremadura ha decidido emprender la transición hacia un referente propio de una economía verde y circular extremeña, que configure un nuevo modelo productivo regional, capaz de generar riqueza y empleo a través de nuestras enormes fortalezas ligadas a nuestros recursos naturales y nuestra especial situación en relación a los graves problemas a los que se enfrenta la humanidad, como son el cambio climático, la pérdida de biodiversidad, la escasez de agua y alimentos de calidad o la imperiosa necesidad de buscar fuentes alternativas de producción de energías.

En este sentido es importante destacar los acuerdos de la Unión Europea acerca de la Economía Verde y 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 dicha 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 Autónoma 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), que se celebró en 2016, para la adopción de la Nueva Agenda Urbana. Esta Agenda 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. Pues bien, esta Ley incluye una batería de medidas que deben contemplarse en la Planificación Urbanística y Territorial en la que se ven recogidos dichos principios que han inspirado la redacción *ex novo* del artículo 6 en el que establecen criterios de Ordenación Sostenible.

También ahora se introduce el Convenio Europeo del Paisaje como necesario para el desarrollo de determinadas actuaciones. El Gobierno de España ratificó este Convenio el 26 de noviembre de 2007 con entrada en vigor el 1 de marzo de 2008. Respecto a otros Convenios anteriores, centrados exclusivamente en la protección del Patrimonio Cultural material o en la conservación de la naturaleza, éste presentó algunas novedades relevantes. Los conceptos de Patrimonio Cultural y Natural por primera

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

vez se fusionan en una visión integral del paisaje, que contempla tanto los aspectos naturales como los culturales. Además, introduce la dimensión social del paisaje y le otorga la consideración de elemento de bienestar, dando especial cobertura a la relación que se establece entre el ser humano y el medio que habita. Reconoció el paisaje, como elemento fundamental del entorno humano, expresión de la diversidad de su patrimonio común cultural y natural y como fundamento de su identidad. Se recoge la aplicación de sus principios en el artículo 6 de criterios de Ordenación Sostenible, que a su vez derivan en el articulado de los Planes Territoriales y en el de los Planes de Suelo Rústico. En la actualidad dicho convenio se recoge en el documento de Directrices de Ordenación Territorial que están en fase de tramitación por la Junta de Extremadura.

No obstante, se recomienda, por la complejidad que pudiera conllevar su aplicación por novedosa, aunque ya la junta ha sido pionera en la realización de sendos estudios de paisaje en nuestra comunidad, la redacción con posterioridad a la entrada en vigor de la citada Ley de las denominadas “Normas Técnicas de Planeamiento”, que suponen una novedad de esta Ley con respecto a la anterior y que se recogen en su artículo 53 y que sin duda contribuirán a clarificar cuantos aspectos sean relevantes para el cumplimiento de lo que ahora se exige en esta Ley. Dichas normas deberían estar consensuadas entre las consejerías competentes en materia de Medio Ambiente, Patrimonio y Cultura y de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

Para que todo lo relacionado anteriormente no se convierta en una mera declaración de intenciones, la Ley establece en su articulado los criterios de Ordenación Sostenible (artículo 6). Este artículo constituye la piedra angular sobre la que se apoyan las bases de un verdadero planeamiento sostenible, 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, aunque en un porcentaje anecdótico en Extremadura, es más numeroso que el masculino. Será la primera Ley del suelo que recoja medidas concretas sobre perspectiva de género.

Desgraciadamente para nosotras, el diseño de nuestras ciudades no es un diseño neutro, y el espectro de planificar las ciudades desde la perspectiva de género reconoce a aquellos grupos tradicionalmente olvidados a la hora de proyectar, aquellos conjuntos de personas de la sociedad considerados históricamente como “poco productivos económicamente” y sin embargo principales usuarios de nuestras ciudades, como lo son; los niños, las mujeres, los dependientes, las personas mayores, las personas con menos recursos, las personas con capacidades diversas... Es decir, si conseguimos dar visibilidad a estos usuarios “ciudadanos de primera”, conseguiremos diseñar ciudades para todas y todos y en definitiva, ciudades inclusivas.

Se introduce el diseño que tiene en cuenta la perspectiva de género en el capítulo destinado a los criterios de ordenación y en particular relativo a criterios de Ordenación Sostenible. La inclusión de información detectando zonas, itinerarios y puntos negros para las mujeres no es más que reconocer que se considera un déficit, tanto en lo urbano como en lo rural, determinadas cuestiones no resueltas que exceden de la seguridad, y que abarcan: la accesibilidad, el diseño urbano, la proximidad de dotaciones y equipamientos, la iluminación, transporte público, movilidad y otros aspectos. En cualquier caso, la ley en sí misma, y con el diseño que se pretende para nuestra comunidad, es una ley pensada para nosotras de principio a fin.

Se le da especial importancia a los estudios de movilidad que garanticen el fácil acceso a dotaciones, equipamientos sanitarios, educativos y demás usos de interés público. ya que como es bien sabido, tradicionalmente, los movimientos de las mujeres en la ciudad son movimientos poligonales y a pie, o en transporte público, realizando tareas en cadena, muy contrario a los traslados pendulares, de transporte en vehículo privado. Estos últimos son los que han regido y supeditado hasta ahora el diseño y el planeamiento de nuestras ciudades, donde en primer lugar se proyectaban los viales, para el vehículo privado, y lo residual eran los espacios para la vida cotidiana, motivo por el que los accesos a los equipamientos y dotaciones se han apartado del diseño prioritario quedando relegados a un papel secundario y, por tanto, con accesibilidad deficiente. El transporte público y la frecuencia de horarios, es un elemento vital para que puedan moverse las mujeres por la ciudad.

Vuelve a ser, por la misma cuestión planteada para la estrategia del paisaje, y en aras a simplificar el trabajo de los redactores, objeto de las denominadas “Normas Técnicas de Planeamiento”, que persiguen la correcta interpretación y aplicación de los objetivos que se persiguen.

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

En cuanto a los indicadores y estándares, se refieren de nuevo a las personas que pasan a ser la unidad de medida frente a la superficie construida, y se marcan unos objetivos cuyo principal fin es conseguir ciudades sostenibles.

### 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 núcleos de población, 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, confiriendo al suelo, al subsuelo, 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 medio, cuidando esa necesaria vinculación del hombre con su tierra.

Partiendo de una realidad de núcleos de población 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 simplifica la gestión en atención a los pequeños municipios, que suponen el 70% de nuestro territorio, se establecen las bases, se multiplican las herramientas y se simplifica la gestión. Por otra parte, nuestra sostenibilidad territorial pasa por contar con ciudades medias, las que se denominarán en esta Ley como Núcleos de Relevancia Territorial, y regularlas de forma adecuada y establecer las necesarias relaciones para articular nuestro territorio, con los que ahora serán denominados Núcleos Base del Sistema Territorial. El ideario consistiría, como ya se constata de la realidad, en entender las comarcas como ciudades compuestas por barrios que lo constituyen sus propios municipios. De esta forma, nos encontraremos con equipamientos a nivel territorial, y los que lo son a nivel local.

En atención a esta realidad, la Ley introduce en relación con el sistema de núcleos de población 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 entre el concepto de vivienda, a la que tienen derecho los españoles por estar reconocida en la constitución, que habitualmente se desarrollada en suelo urbano y a la que debe dar servicio la comunidad, de otros usos residenciales de diferente naturaleza, a los que no se vinculan los principios anteriores.

La Ley entiende que, en ausencia de otras determinaciones, la reserva de vivienda protegida se establece cumpliendo los requisitos de la Ley estatal, pero que el verdadero peso de su implantación en la ciudad debe ser establecido por los planes de vivienda autonómicos, porque los municipios son los verdaderos conocedores de sus necesidades.

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 y económica 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:

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

- 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. Se trata de reivindicar el derecho a la ciudad como derecho fundamental.
- 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 del Territorio, 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 y 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 rústicas permitidas, bonificación del canon rústico, posibilidad de ejecutar planes especiales para estas actuaciones, son alguna de las 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, para ello la Ley reconoce una comisión de coordinación intersectorial para la agilización y simplificación de los procedimientos urbanísticos y territoriales.
- 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.
- j) Transparencia. Con el objeto de facilitar el acceso de todos los ciudadanos, empresas y administraciones a la información urbanística y territorial de Extremadura.
- k) Tramitación electrónica. Con el objeto de que las relaciones entre ciudadanos, empresas y administraciones se realicen de forma electrónica.

### VI

Esta Ley consta de una disposición general, en la que se tratan los objetivos, principios, coordinación de administraciones, así como las definiciones, siete títulos con 191 artículos, seis disposiciones adicionales, ocho disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y dos disposiciones finales.

En el Título I se regulan las clases de suelo en consonancia con las definiciones del texto refundido del Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana, el suelo se clasifica en: urbano, urbanizable y rústico. Se abandona la categoría

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

de no consolidado y se reconoce el suelo rústico como la categoría básica del conjunto del suelo municipal, abandonando la desacertada denominación de no urbanizable.

En cuanto al suelo rústico, de modo tradicional la normativa urbanística reconoce al suelo rústico 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, la agroindustria o las energías renovables, todos ellos encuentran en suelo rústico 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, regulando las compensaciones necesarias para mitigar 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.

En el Título II, 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 primero 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 que constituyan su 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 m<sup>2</sup> 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 en lo que se refiriere a los municipios base. La Ley diferencia los sistemas generales supralocales que satisfacen las necesidades de las comarcas e integran a varios núcleos base del sistema territorial, de los sistemas generales urbanos de los núcleos de relevancia territorial, sistema del que carecen los núcleos de base.

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

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 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 bici y transporte público. Se promueve la creación de secciones de tres niveles para los sistemas generales urbanos: área peatonal, carril bici, carril de transporte público y calzada para vehículos privados. Para su adecuada implantación se establece que se computarán a efectos de dotaciones públicas aparcamientos y viarios que contengan los niveles que establece la ley.

Devolver a las personas su espacio en la ciudad es el eje de nuestras políticas y es por ello que se establecen medidas concretas para favorecer el uso por parte de los niños de los espacios públicos y promover que puedan ir a pie a los colegios, como así lo hacían sus padres antes del uso masivo del vehículo privado. El empoderamiento ciudadano nace desde la niñez y es por tanto fundamental la educación.

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 segundo desarrolla los instrumentos para la ordenación territorial sostenible. La Ley establece nuevos instrumentos complementarios con base en la experiencia y en la importancia de la ordenación territorial de la emana la sostenibilidad de la normativa.

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 nuevo tejido urbano, así como la localización de asentamientos.

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 y entorno de Alqueva, se identifica la zonificación elaborada por los Planes Territoriales como válida para establecer la clasificación, categorización 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. Este instrumento de carácter excepcional y voluntario, podrá ser solicitada por aquellos municipios de 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.

Aparece como novedad en la ley la “Consulta de los Planes con Incidencia en el Territorio” con el ánimo de establecer una consulta previa en cuanto a la ordenación territorial, de forma sectorial, a todas aquellas administraciones que en ejecución de sus políticas pretendan llevar a cabo actuaciones con incidencia en el territorio.

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

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, no conlleven obras de urbanización.

El capítulo tercero 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, menos del 15% de los 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 General Estructural, 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 Normas Técnicas de Planeamiento con el objeto de facilitar la interpretación de esta Ley. Tal y como se subraya en el artículo ~~53~~ que las regula, se establecen como instrumentos idóneos para establecer guías e interpretaciones a cuestiones relativamente novedosas como, la participación ciudadana, la perspectiva de género aplicada al urbanismo, la aplicación práctica de la estrategia europea del paisaje....

El Título III se destina al régimen del suelo, comenzando la sección primera con normas comunes a todas las clases, conteniendo derechos y deberes básicos, así como la conservación y el uso de terrenos e inmuebles.

La sección segunda constituye la mayor novedad, y es que se destina a los derechos de los propietarios de suelo rústico y sus deberes y en esta sección se regularán las construcciones en suelo rústico, así como las condiciones de uso y autorización.

También en esta sección regulan las denominadas calificaciones en suelo rústico, así como los asentamientos en suelo rústico.

Por último, la sección tercera se destina al régimen del suelo urbano y urbanizable, con las determinaciones sobre aprovechamientos y diferentes coeficientes para la equidistribución.

El Título IV se dedica a 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...”. Este 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 primer capítulo se definen los conceptos generales, las modalidades, régimen y sistemas de ejecución. En el capítulo segundo se desarrolla la modalidad de las actuaciones sistemáticas de nueva urbanización o reforma, para la ejecución de los nuevos desarrollos que originen nuevo suelo urbano.

En el capítulo tercero se desarrolla la modalidad de las actuaciones simplificadas de nueva urbanización o reforma. Esta modalidad será la de aplicación en los núcleos de base del sistema territorial y en aquellos que no precisen actuaciones integrales. Esta modalidad permite a los municipios disponer de un

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

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 cuarto desarrolla las otras formas de ejecución establecidas para obtener terrenos dotacionales, como la expropiación, ocupación directa y permuta forzosa, mientras que el capítulo cinco desarrolla los instrumentos y técnicas necesarias para la ejecución y gestión urbanística.

El capítulo cinco se destina a los instrumentos y técnicas para la gestión urbanística, con objeto de sistematizar y simplificar la gestión.

El Título V se dedica a la regulación de los patrimonios públicos de suelo.

Y el Título VI, en el que se pretende acompasar y clarificar trámites de autorización. 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. Los dos primeros capítulos desarrollan las distintas licencias urbanísticas, que engloban las autorizaciones que deben obtenerse antes de iniciar una actividad. El capítulo tercero 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. En el capítulo cuarto, se regula el uso y conservación de las edificaciones.

Finalmente, el Título VII se dedica a la protección de la legalidad urbanística, comprendiendo los procedimientos de reacción frente a las obras y usos en curso de ejecución o ya terminados sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones, la inspección urbanística como control que puede ejercerse en cualquier momento y, finalmente, el régimen sancionador, debiéndose destacar como innovación la reducción en la cuantía de las multas, así como el aumento en el tiempo de prescripción para las edificaciones ilegales. Tres capítulos lo desarrollan el de reacción ante actuaciones ilegales, la inspección urbanística y el tercer capítulo destinado al régimen sancionador.

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

## 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. 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. 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. La garantía de 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 como función pública.*

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 de calidad, 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 ordenación, organización, ejecución y gestión de los planes, 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 este.

#### 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 públicas, 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, la Comisión de Coordinación Intersectorial, dependiente de la Consejería con competencias en materia de urbanismo y ordenación del territorio, coordinará, conforme a lo dispuesto en su normativa reguladora, la emisión de informes sectoriales en los procedimientos para la aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística y territorial, cuando su aprobación definitiva corresponda a los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio propios de la Junta de Extremadura.
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.

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

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, cuyas funciones se establecerán reglamentariamente.

### Artículo 5. *Definiciones legales.*

A los efectos de esta ley, se entiende por:

1. Núcleo de población: el ámbito de suelo urbano con uso mayoritario vivienda en el que el municipio hace efectiva la prestación de servicios determinada en la legislación reguladora de las bases de régimen local.
2. Oficinas Técnicas Urbanísticas: oficinas técnicas de ámbito supramunicipal, vinculadas a la administración, 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 instrumentos de ordenación territorial y urbanística, instrumentos de gestión y la evacuación de informes técnicos y jurídicos.

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

3. Núcleos de base del sistema territorial: los núcleos de población de menor demografía 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 igual o inferior a 5.000 habitantes.
4. Núcleos de relevancia territorial: 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 las Directrices de Ordenación Territorial y los Planes Territoriales. En cualquier caso, siempre se considerarán núcleos de relevancia territorial los núcleos de población superior a 5.000 habitantes.

A efectos de ordenación se definen los siguientes ámbitos:

5. 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.
6. Sector es cada ámbito delimitado en los instrumentos de ordenación para definir la ordenación detallada de cualquier tipo de suelo.
7. Sistema General urbano o supramunicipal: es el conjunto de suelo público destinado a dotaciones, zonas verdes y espacios libres, que forma parte de la ordenación estructural porque su servicio y funcionalidad abarcan una población de un núcleo de relevancia territorial (sistema general urbano) o de un ámbito territorial supramunicipal (sistema general supramunicipal). Tienen la condición de bienes de dominio público.
8. Sistema Local: es el conjunto de suelo público destinado a dotaciones, zonas verdes y espacios libres, que forma parte de la ordenación detallada porque su servicio y funcionalidad abarcan una población de un núcleo base o de un ámbito parcial de un núcleo de relevancia territorial. Tienen la condición de bienes de dominio público.

A efectos de asignación de usos se definen las siguientes clases:

9. Uso global: uso genérico mayoritario asignado por los instrumentos de ordenación a un sector o ámbito, que corresponde a las actividades y sectores económicos básicos: Residencial, Terciario, Productivo, Dotacional y Zonas Verdes.
10. Uso pormenorizado: uso correspondiente a las diferentes tipologías en las que pueden desglosarse los usos globales y que los instrumentos de ordenación o desarrollo asignan a cada parcela concreta.
11. Uso permitido: uso que se ajusta a las determinaciones de los instrumentos de ordenación. Los usos permitidos pueden ser característico o mayoritario, alternativo y compatibles.
  - a) Uso característico o mayoritario: uso permitido que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo.
  - b) Uso alternativo: uso permitido que sustituye al característico o mayoritario.
  - c) Uso compatible: usos permitidos cuya implantación viene determinada como demanda del uso característico y en una proporcionada relación con éste, o que los instrumentos de ordenación o desarrollo admiten como complemento o alternativa al uso mayoritario.
12. Uso prohibido: uso contrario a las determinaciones de los instrumentos de ordenación.
13. Uso preexistente: uso ya materializado en una zona de ordenación o en una parcela concreta.

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

A los efectos de asignación de usos se definen según sus características funcionales:

14. **Uso residencial:** uso destinado al alojamiento permanente o temporal de personas, bien sea individualmente, en núcleos de convivencia o con carácter colectivo y con independencia de la clase de suelo donde se implante. Integra los siguientes usos pormenorizados: vivienda y residencial autónomo.
    - a) **Uso vivienda:** uso residencial destinado al alojamiento permanente y habitual de las personas, al servicio de la efectividad del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, vinculado al suelo urbano, donde el municipio hace efectiva la prestación de servicios determinada en la legislación reguladora de las Bases de Régimen Local.
    - b) **Residencial autónomo:** el destinado al alojamiento permanente o temporal de personas, fuera de las áreas de suelo urbano atendidas por redes y servicios de titularidad pública municipal.
  15. **Uso productivo:** uso que engloba las actividades económicas dedicadas a la producción de bienes o a la producción de servicios. Integra los usos pormenorizados productivo artesanal, industrial, logístico-y especial.
    - c) **Uso productivo básico:** manufacturas de bienes y mercancías.
    - d) **Uso industrial:** actividades de producción de bienes y mercancías.
    - e) **Uso logístico:** actividades dedicadas al almacenaje, depósito y distribución mayorista de bienes y mercancías.
    - f) **Uso especial:** actividades que por su naturaleza son técnicamente incluíbles en algunas de las categorías anteriores, pero por sus características específicas (volumen, peligrosidad, impacto, etc.) precisen una regulación urbanística especial.
  16. **Uso terciario:** usos cuya finalidad es la prestación de servicios.
    - a) **Uso comercial:** actividades de suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios particulares.  
Uso oficinas: actividades de prestación de servicios profesionales, financieros, etc.
- Uso recreativo: actividades vinculadas al ocio y esparcimiento.  
Uso hotelero: actividades destinadas al alojamiento temporal.
17. **Uso dotacional:** usos que comprenden las instalaciones y servicios destinados a satisfacer las necesidades de los ciudadanos, localizados en los sistemas de infraestructuras, redes de servicio y equipamientos de cualquier tipo (sanitario, educativo, cultural, etc.).
  18. **Uso zonas verdes:** uso público destinado a zonas verdes como parques, jardines o áreas de juego y espacios libres como plazas y áreas peatonales, para el esparcimiento de la población y la mejora de las condiciones ambientales de los núcleos y asentamientos.

A efectos de gestión se definen:

19. **Administración actuante:** es el Municipio o cualquier otra Administración que, en desarrollo de sus competencias, ejecuta una actuación de transformación urbanística.
20. **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.
21. **Aprovechamiento objetivo:** es el aprovechamiento real que el planeamiento permite materializar en un solar, medido en metros cuadrados edificables del uso característico de referencia.
22. **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.
23. **Aprovechamiento medio:** es el aprovechamiento de referencia de cada área de reparto calculado conforme al apartado siguiente.  
El aprovechamiento medio se calcula dividiendo el aprovechamiento objetivo total del área de reparto, obtenido como la suma de todos los aprovechamientos lucrativos permitidos en el área de reparto ponderados respecto al aprovechamiento del uso característico, entre la superficie de aquella, excluido el suelo dotacional público existente ya afectado a su destino.
24. **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.
25. **Excedente de aprovechamiento:** es la diferencia positiva que resulta al restar del aprovechamiento objetivo el aprovechamiento subjetivo.

TÍTULO I

**Clasificación del 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 y alumbrado público, todos ellos 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. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.
  - 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 correspondiente instrumento de ordenación, hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo, desde el momento de la recepción municipal de las obras de urbanización.
3. El suelo urbanizable es el suelo clasificado como tal por los Planes Generales Municipales porque se consideren necesarios e idóneos para su transformación e integración en la trama urbana. Se localizarán preferentemente en colindancia con el suelo urbano.
4. El suelo rústico es la categoría básica del conjunto del suelo municipal. Está integrado por los terrenos que, por sus características y valores, o por la innecesidad, no es suelo urbano ni es clasificado como suelo urbanizable.

Artículo 7. *Actuaciones de transformación en suelo urbano.*

Los Planes Generales Municipales podrán prever actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano 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.

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 y alumbrado público, todos ellos 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 y suelo urbanizable sólo alcanzarán la condición de solar cuando se haya ejecutado el instrumento de ordenación 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.
3. La condición de solar será requisito imprescindible para que se pueda otorgar licencia de edificación. No obstante, excepcional y motivadamente, se podrá autorizar la edificación y la urbanización simultáneas conforme el Artículo 142.

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

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

1. Con objeto de hacer efectivas las diversas condiciones y protecciones que deban observarse en determinadas áreas de suelo rústico, los Planes Generales Municipales o las Planes de Suelo Rústico categorizarán las áreas de suelo rústico precisas y delimitarán las áreas de afección.
2. Los planes deberán adscribir a la categoría correspondiente las áreas de suelo rústico que, motivadamente, reúnan las siguientes circunstancias:
  - a) Se adscribirán a la categoría de suelo rústico protegido las áreas de suelo rústico que, de forma motivada, deben ser objeto de protección de valores existentes tales como ecológicos, naturales, paisajísticos, culturales, y otros análogos.
  - b) 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.  
Reglamentariamente se podrán establecer subcategorías.
3. Con independencia de la categorización y de forma superpuesta, los planes que ordenen el suelo rústico establecerán las zonas de afección con limitaciones de usos o trámites específicos por la existencia de áreas en las que legislación sectorial otorga protección específica al patrimonio natural o cultural, o por la existencia de bienes de dominio público y sus zonas de protección.

## TÍTULO II

### La ordenación territorial y urbanística

#### CAPÍTULO 1

#### Criterios de ordenación

Artículo 10. *Criterios de Ordenación Sostenible.*

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 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 afecten a los sistemas de comunicaciones 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 en medios individuales privados, 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.Para ello, los sistemas generales urbanos de nueva creación, deberán contener secciones que incluyan al menos los tres niveles anteriores. En los cascos históricos donde la trama no permita desarrollar el primer y segundo nivel en condiciones de accesibilidad, se favorecerán las calles peatonales frente a las rodadas.

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

Los sistemas viarios locales y generales se consideran dotaciones públicas que deben ser cedidas en la ejecución de nuevos desarrollos. Las playas de aparcamiento podrán computarse como dotaciones, si así lo justifica el planeamiento.

- 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 sobre su idoneidad desde el punto de vista de la seguridad.
  - 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, con los límites establecidos en la Ley.
  - 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 el denominado mapa de riesgos para el urbanismo desde la perspectiva de género con la localización de puntos, zonas o itinerarios considerados como “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

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

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 11. *Indicadores y estándares de sostenibilidad.*

1. El grado de sostenibilidad de los modelos territoriales y urbanos se evaluará por los instrumentos de ordenación con los indicadores de sostenibilidad, parámetros que se fijarán reglamentariamente, dentro de 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.
2. 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 Territoriales, y con los estándares que para ellos los planes y, en su defecto, la ley, fijen.
3. 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, así como las mejoras de los estándares objetivos.
4. En todo caso la evaluación comprenderá las directrices fijados en el Artículo 10 de esta ley.

### Artículo 12. *Indicadores y estándares de sostenibilidad urbanística.*

1. Los instrumentos de ordenación 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:

ZVG. 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:

SDG. 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, por cada habitante de derecho del ámbito de referencia.

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		80 hbt/ha		60 hbt/ha
DV	30 viv/ha	50 viv/ha	20 viv/ha	40 viv/ha
Zonas verdes:				
ZVG	≥ 5 m <sup>2</sup> /hbt		≥ 5 m <sup>2</sup> /hbt	
ZVL	≥ 5 m <sup>2</sup> /hbt		≥ 5 m <sup>2</sup> /hbt	
Dotaciones públicas:				
SDG	≥ 6,1 m <sup>2</sup> /hbt		≥ 6,1 m <sup>2</sup> /hbt	
SDL	≥ 1,6 m <sup>2</sup> /hbt		≥ 1,6 m <sup>2</sup> /hbt	

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

Los valores mínimos de los estándares son los valores por debajo de los cuales no pueden preverse nuevos desarrollos. Los valores objetivo de los estándares son los valores a los que debe tender la evolución de los núcleos, computados para la totalidad del núcleo urbano. Todos los instrumentos de planeamiento deberán adoptar las medidas necesarias para mejorar, mediante la ejecución de sus determinaciones, el valor objetivo inicial.

En los sectores de uso global terciario o productivo las cesiones para zonas verdes y dotaciones públicas deberán ser, al menos, el 15% de la superficie, destinando al menos 2/3 a zonas verdes y espacios libres.

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 supramunicipal del ámbito de planeamiento territorial en el que estos se encuadren.

Artículo 13. *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 y territorial.

En suelo urbano 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 14. *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) Plan Territorial.
2. Instrumentos de desarrollo:
  - a) Plan de Suelo Rústico.
  - b) Plan Especial de Ordenación del Territorio.
3. Instrumentos de intervención directa:
  - a) Proyectos de Interés Regional.
4. Instrumentos de ordenación sectorial:
  - a) Consulta sobre Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio.

Artículo 15. *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. Así mismo, serán vinculantes para los planes, programas y proyectos de la administración pública y de los particulares
2. Los instrumentos de ordenación territorial establecerán sus determinaciones con indicación de la clase de cada una, que podrán ser las siguientes:
  - a) De aplicación directa, que vinculan en todos sus términos, incluso a los instrumentos vigentes, que habrán de ser adaptados conforme a las previsiones del planeamiento territorial.
  - b) Directrices. Vinculantes en cuanto a fines, corresponde a las administraciones públicas, en cada caso, establecer y aplicar las medidas concretas para llevarlas a cabo.
  - c) Recomendaciones. Orientaciones que deben seguir las administraciones y los particulares, salvo justificación del cumplimiento de los objetivos de la ordenación territorial por otros medios.

Artículo 16. *Efectos de su aprobación y vigencia de los instrumentos de ordenación territorial.*

1. Los instrumentos de ordenación territorial entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Diario Oficial de Extremadura, tendrán vigencia indefinida y serán vinculantes para la administración pública y para los particulares, sean personas físicas o jurídicas.
2. Las determinaciones de aplicación directa serán siempre vinculantes, por lo que prevalecerán frente a cualquier instrumento territorial y urbanístico que las contradigan.

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

3. Las directrices y recomendaciones que necesiten de la adaptación de otros instrumentos de ordenación territorial o urbanística serán de aplicación desde la publicación de la aprobación definitiva de dicha adaptación, siempre que se produzca en el plazo fijado. En caso contrario, entrarán en vigor al vencimiento de dicho plazo.

### Artículo 17. *Modificación y revisión.*

1. La modificación o revisión de los instrumentos de ordenación territorial se sujetarán a los mismos trámites prescritos para su aprobación, salvo la tramitación abreviada determinada en los propios instrumentos, que por su alcance no requieran la tramitación ordinaria.
2. La modificación de los Planes Especiales de Ordenación Territorial y de los Planes de Suelo Rústico:
  - a) Se iniciará por el consejero competente en ordenación del territorio, bien de oficio bien a instancia **de** las corporaciones locales del ámbito del plan, con los mismos requisitos establecidos para la aprobación de los Planes Territoriales.
  - b) Se tramitarán por el procedimiento abreviado cuando se considere como no sustancial, conforme a los criterios establecidos en el plan territorial que desarrollan. En el procedimiento abreviado, la aprobación definitiva de la modificación se produce directamente por resolución del consejero competente en materia de ordenación del territorio, tras el trámite de un mes de información pública de la aprobación inicial, e informe de la comisión de urbanismo y ordenación del territorio.
3. La modificación de los planes con incidencia en la ordenación del territorio solamente requerirá nueva consulta a la comisión de urbanismo y ordenación del territorio o, en su caso, a la comisión de coordinación intersectorial, en lo que a esta ley se refiere, cuando suponga alteración de sus objetivos territoriales.

## SECCIÓN 1ª. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

### Subsección 1ª. *Directrices de Ordenación Territorial*

### Artículo 18. *Directrices de Ordenación Territorial.*

1. Las Directrices de Ordenación 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 un modelo territorial que ordene y regule, con carácter estratégico, los procesos de ocupación del territorio por las actividades económicas y sociales.
  - b) Fijar el marco de referencia de los demás instrumentos de ordenación territorial.
  - c) Definir el marco territorial que permita y asegure la integración y la coordinación de las políticas sectoriales de la administración pública.
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 la administración públicas, y de los objetivos a alcanzar.
  - c) Definición del modelo territorial, mediante la definición de, al menos, 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 y paisajístico.
    - 6º. Protección frente a riesgos naturales y tecnológicos.
  - e) Programa de actuación y evaluación de la coherencia de sus determinaciones con los programas de la comunidad autónoma, de las restantes administraciones y de la Unión Europea.
  - f) Justificación del proceso de participación para la elaboración del documento.
  - g) Plan didáctico de asesoramiento a los municipios del ámbito.
  - h) Programa de seguimiento de su implantación y eficacia.
  - i) Causas para su revisión o modificación, alcance y tramitación de las mismas.

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

j) Cualesquiera otras determinaciones que se estimen pertinentes para lograr sus objetivos.

### Artículo 19. *Documentación.*

1. Las Directrices de Ordenación Territorial 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, directrices o recomendaciones, de desarrollo de las anteriores.
2. Las Directrices de Ordenación Territorial de Extremadura contendrán la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones y se formalizarán en, al menos, los siguientes documentos:
  - a) Memoria de la metodología de trabajo.
  - b) Análisis y diagnóstico de la situación territorial actual de Extremadura.
  - c) Memoria de difusión y participación pública para la elaboración del avance de las Directrices de Ordenación Territorial.
  - d) Propuesta de ordenación territorial, que comprenderá:
    - 1st. Estrategias básicas y objetivos de ordenación territorial.
    - 2nd. Directrices, que comprenderá el conjunto de determinaciones que ha de definir el modelo territorial de la comunidad autónoma.
3. Las Directrices Complementarias contendrán la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones y se formalizarán en, al menos, los siguientes documentos:
  - a) Memoria informativa y justificativa.
  - b) Propuesta de ordenación que contendrá las determinaciones que desarrolla.

### Artículo 20. *Procedimiento de aprobación.*

1. La elaboración y aprobación de las Directrices de Ordenación Territorial seguirá los siguientes pasos:
  - a) Acuerdo de redacción por decreto de la Junta de Extremadura, a propuesta del consejero competente, que expresará los objetivos y plazos para la redacción y designará su dirección técnica, que radicará en la consejería que ostente la competencia en ordenación territorial y urbanística. El acuerdo se publicará en el Diario Oficial de Extremadura.
  - b) Informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura sobre el avance de las Directrices.
  - c) Aprobación del avance por el consejero competente en materia de ordenación del territorio.
  - d) Información pública del avance, consultas sectoriales y acciones del proceso participativo, durante un periodo no inferior a dos meses.
  - e) Aprobación por el consejero competente en materia de Ordenación Territorial del anteproyecto de las directrices.
  - f) Aprobación por el consejo de gobierno de la Junta de Extremadura del proyecto de las Directrices de Ordenación Territorial.
  - g) Remisión a la Asamblea de Extremadura para su aprobación como Directrices de Ordenación Territorial de Extremadura, con rango de ley.
  - h) Publicación en el Diario Oficial de Extremadura.
2. Las Directrices Complementarias de Ordenación Territorial se tramitarán y aprobarán como desarrollo de las anteriores, con el siguiente procedimiento:
  - a) Acuerdo de redacción por resolución del consejero competente en materia de Ordenación del Territorio.
  - b) Aprobación inicial por el consejero competente en materia de Ordenación del Territorio.
  - c) Información pública por espacio no inferior a dos meses y consultas sectoriales por el mismo plazo.
  - d) Informe no vinculante de la Comisión de Urbanismo y Ordenación Territorial de Extremadura.
  - e) Resolución de la persona titular de la consejería con competencias en materia de Ordenación Territorial pronunciándose sobre las alegaciones e informes presentados.
  - f) Aprobación definitiva por acuerdo de la Junta de Extremadura.
  - g) Publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

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

### Artículo 21. *Seguimiento.*

1. El proceso de seguimiento de las Directrices de Ordenación Territorial comprenderá el conjunto de acciones para hacer cumplir sus determinaciones, analizar su grado de desarrollo y proponer las medidas necesarias para su fomento.
2. Este proceso lo dirigirá una Comisión de Seguimiento de las Directrices, cuya composición, funciones y régimen de funcionamiento se definirá en las propias Directrices, o mediante Orden del consejero competente en materia de Ordenación del Territorio.
3. La Comisión de Seguimiento dará cuenta periódicamente, mediante una memoria de gestión, del grado de cumplimiento de las Directrices y de las propuestas para su impulso.
4. La evaluación del cumplimiento de las Directrices y de sus efectos se realizará con un sistema de indicadores objetivos de carácter social, económico, ambiental y cultural, cuyos valores se actualizarán periódicamente y estarán a disposición pública en el Sistema de Información Territorial de Extremadura.

### *Subsección 2ª. Plan Territorial*

### Artículo 22. *Plan Territorial.*

1. El Plan Territorial es el instrumento 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, a las que estarán jerárquicamente subordinados.
2. Objeto:  
Este plan tiene por objeto establecer los elementos básicos de la organización y estructura del territorio en sus respectivas áreas 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. El plan contendrá las siguientes determinaciones:
  - a) Diagnóstico del territorio, situación actual, tendencias, alternativas y definición de objetivos; y evaluación de localidad 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 nuevo tejido urbano.
  - 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, normas e indicadores de sostenibilidad a los que deberán ajustarse los instrumentos de ordenación urbanística de su ámbito. A tal efecto, justificará en base a una memoria específica el cambio de indicadores, en su caso, así como la introducción de otros específicos distintos a los establecidos en esta ley y en sus reglamentos.
  - g) Definición, en su caso, de Normas Técnicas de Planeamiento 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 Especiales de Ordenación del Territorio y 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.

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

- l) Diagnóstico de incompatibilidades con 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. A tal efecto se incluirá una comparativa con la normativa de aplicación en vigor y la propuesta por el plan territorial, especialmente en las determinaciones que afecten al suelo rústico. Se incluirá también la tabla con la programación temporal de adaptación de los distintos municipios.
- m) Programa de seguimiento de su implantación y eficacia.
- n) Causas para su revisión o modificación, distinguiendo las sustanciales y las que son objeto de procedimiento ordinario o simplificado.

### Artículo 23. *Regla sobre delimitación de los ámbitos de los Planes Territoriales.*

1. El ámbito del Plan Territorial comprenderá un conjunto de términos municipales contiguos y preferentemente completos cuyas características físicas, funcionales y socioeconómicas conformen un área coherente de planificación territorial.
2. Cada municipio y, en su caso, cada parte de estos podrá formar parte de un único ámbito de ordenación y 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 definición que a estos efectos establezcan las Directrices.

### Artículo 24. *Bases de la regulación de los instrumentos de ordenación urbanística.*

1. El Plan Territorial contendrá criterios y normas de carácter urbanístico que 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 contemplar se incluye el ajuste, para cada localidad, de los indicadores y estándares urbanísticos fijados en esta ley. Así mismo habrán de delimitar las zonas de suelo rústico en las que podrán localizarse, en su caso, nuevos desarrollos urbanísticos.
3. Las determinaciones de carácter urbanístico de los Planes Territoriales prevalecerán, en todo caso, sobre las del planeamiento urbanístico y serán de directa aplicación desde la entrada en vigor de aquellos.

### Artículo 25. *Documentación.*

El Plan Territorial 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 participación con identificación de colectivos intervinientes y acciones realizadas.
3. Memoria de ordenación, con la definición y justificación de la propuesta, sus objetivos y determinaciones.
4. Estudio económico con la valoración de las acciones contempladas en el plan, temporización de su ejecución y orden de prioridad.
5. Normativa.
6. Documentación gráfica comprensiva del diagnóstico y la propuesta de ordenación.

### Artículo 26. *Procedimiento de aprobación.*

La elaboración y aprobación de los Planes Territoriales seguirá los siguientes pasos:

1. Acuerdo de redacción por resolución del consejero competente en ordenación del territorio, bien de oficio bien 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 como 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 en materia de ordenación del territorio.
3. Información pública por espacio de dos meses. En caso de ajuste en los indicadores urbanísticos, audiencia expresa a los municipios afectados.
4. Informe 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 en el Diario Oficial de Extremadura

### Artículo 27. *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.

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

## SECCIÓN 2ª. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

### *Subsección 1ª. Planes de Suelo Rústico*

#### Artículo 28. *Planes de Suelo Rústico.*

1. Los Planes de Suelo Rústico son los instrumentos de desarrollo de los Planes Territoriales para la ordenación pormenorizada del suelo rústico de todos o parte de los municipios de un Plan Territorial por ámbitos contiguos, con la finalidad de asegurar la protección de interés supramunicipal en la conservación del paisaje, de los recursos naturales, de los bienes de dominio público y del patrimonio cultural, conforme a lo establecido en esta ley para la ordenación territorial.

El ámbito del Plan de Suelo Rústico será coincidente con el del Plan Territorial que desarrolla o parte de él, según establezca el propio Plan Territorial.

2. Iniciativa y eficacia:

El Plan de Suelo Rústico se redactará a instancia de los municipios de su ámbito, con las mismas condiciones establecidas en esta Ley para instar la redacción del Plan Territorial. Su aprobación se impone y desplaza a la regulación del suelo rústico de los planes urbanísticos, en los municipios que hayan solicitado la redacción del plan.

Los municipios que no hayan solicitado la redacción, podrán, con posterioridad, decidir que se aplique en su término municipal, por acuerdo plenario y publicación de dicho acuerdo en el Diario Oficial de Extremadura.

3. El Plan de Suelo Rústico tendrá las siguientes determinaciones:

a) Categorización de la totalidad del suelo del ámbito del plan.

b) Regulación general de cada categoría, que deberá contener, como mínimo los siguientes:

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.

#### Artículo 29. *Documentación.*

El Plan de Suelo Rústico contendrá 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.

3. Normativa.

4. 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.

#### Artículo 30. *Procedimiento de aprobación.*

La elaboración y aprobación de los Planes de Suelo Rústico seguirá los siguientes pasos:

1. Acuerdo de redacción por resolución del consejero competente en materia de ordenación del territorio a instancia de las corporaciones locales del ámbito del plan.

2. Aprobación inicial por el consejero competente en materia de Ordenación del Territorio.

3. Información pública por espacio de dos meses y trámite de audiencia de los municipios del ámbito del plan por el mismo plazo.

4. Informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

5. Aprobación definitiva por resolución del consejero competente.

6. Publicación en el Diario oficial de Extremadura.

#### Artículo 31. *Plan de Suelo Rústico y planeamiento urbanístico. Interacción.*

1. Las determinaciones de los Planes de Suelo Rústico se impondrán a las que contengan los instrumentos de ordenación urbanística en vigor, en los municipios que hayan asumido, mediante solicitud de redacción o acuerdo plenario, la eficacia del Plan de Suelo Rústico en su término municipal.

2. Los nuevos Planes Generales Municipales de municipios con Plan de Suelo Rústico vigente deberán mantener la vigencia de éste en sus respectivos ámbitos.

3. Las determinaciones de los Planes de Suelo Rústico serán aplicables al suelo rústico de los municipios que carezcan de planeamiento y en aquellos que sólo cuenten con Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano y no hayan solicitado su inclusión en el ámbito del Plan, cuando así lo decida la Junta de Extremadura.

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

## *Subsección 2ª. Plan Especial de Ordenación del Territorio*

### *Artículo 32. Plan Especial de Ordenación del Territorio.*

El Plan Especial de Ordenación del Territorio es el instrumento de desarrollo de los Planes Territoriales que tiene por objeto ampliar, regular detalladamente y complementar, o en su caso, modificar las determinaciones de los Planes Territoriales.

El Plan Especial contendrá las determinaciones adecuadas a su finalidad concreta, que se ejecutarán mediante proyectos de obras y planes de gestión y servicios que correspondan, a redactar y aprobar por los organismos administrativos competentes y entidades procedentes por razón de la materia.

### *Artículo 33. Ordenación y gestión de asentamientos en suelo rústico.*

En desarrollo de las determinaciones sobre los asentamientos rústicos que los Planes territoriales prevean o hayan identificado y delimitado, se aprobarán Planes Especiales de Ordenación Territorial cuyo objeto será su ordenación y la definición de su gestión.

### *Artículo 34. Documentación.*

El Plan Especial de Ordenación del Territorio contendrá la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones, que se formalizará en los siguientes documentos:

1. Memoria informativa, de análisis y diagnóstico de la materia y el 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 35. Procedimiento de aprobación.*

El Plan Especial de Ordenación del Territorio se tramitará por el procedimiento siguiente:

1. Orden de redacción por resolución del consejero competente.
2. Aprobación inicial por el consejero competente.
3. Información pública por espacio de dos meses y, simultáneamente, trámite de audiencia de los municipios del ámbito del plan por el mismo plazo.
4. Informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio sobre su adecuación a la ordenación territorial.
5. Aprobación definitiva por resolución del consejero competente en materia de Ordenación del territorio.
6. Publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

## SECCIÓN 3ª. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN DIRECTA

### *Subsección 1ª. Proyectos de Interés Regional*

### *Artículo 36. Proyecto de Interés Regional. Naturaleza y objeto.*

1. El Proyecto de Interés Regional es el instrumento de intervención directa en la ordenación territorial que diseña, 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. El proyecto debe incluir las obras de urbanización y conexión que sean necesarias para asegurar el correcto funcionamiento de las instalaciones que sean su objeto.
2. Los Proyectos de Interés Regional podrán desarrollarse en cualquier clase de suelo y comprender terrenos situados en uno o varios términos municipales.
3. Los Proyectos de Interés Regional serán de promoción pública.

### *Artículo 37. Vinculación.*

1. Las determinaciones de los Proyectos de Interés Regional vincularán directamente a los Planes Generales Municipales, Planes de Suelo Rústico, Planes Especiales y Planes con incidencia en la Ordenación del Territorio que les afecten y serán ejecutables sin que sea preciso que éstos 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.

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

3. Los Proyectos de Interés Regional están jerárquicamente subordinados a las Directrices de Ordenación Territorial y a los Planes Territoriales.

### Artículo 38. *Cautelas.*

1. Los Proyectos de Interés Regional que afecten a suelos que, conforme el planeamiento territorial o urbanístico, estén clasificados como suelo rústico protegido, sólo podrán aprobarse 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 nuevos desarrollos urbanísticos. Estos requerirán en todo caso de la aprobación del plan urbanístico que corresponda.

### Artículo 39. *Determinaciones y documentación.*

1. El 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 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 propuestas de mitigación o corrección.
  - 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 y supuestos de caducidad.
  - 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.
3. El Proyecto de Interés Regional se estructurará en los siguientes documentos:
  - a) Memoria descriptiva y justificativa.
  - b) Planos a escala adecuada. El plano de la localización de las obras vendrá georreferenciado.
  - c) En su caso, proyectos técnicos necesarios para la total definición de las obras.

### Artículo 40. *Documentación complementaria.*

1. La documentación del Proyecto de Interés Regional 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 propiedad, que deberá mantenerse como tal hasta la conclusión del proyecto, y afectarla al destino prescrito por el proyecto.
  - c) En los proyectos de entidades públicas se añadirán los compromisos que garanticen el cumplimiento de las obligaciones que se deriven de su aprobación.
2. La documentación complementaria deberá ajustarse a la documentación aprobada previamente con el Proyecto de Interés Regional.

### Artículo 41. *Procedimiento de aprobación y sus efectos.*

1. Los Proyectos de Interés Regional serán tramitados por la administración que los promueva.
2. 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, acompañada de la documentación especificada en el Artículo 39 y de la que, en su caso, se establezca reglamentariamente.
  - b) Aprobación inicial por el consejero competente en razón de la materia de su objeto.
  - c) Sometimiento a información pública e informe de los municipios afectados por plazo de dos meses.
  - d) Valoración de las alegaciones e informes recibidos por la consejería competente en razón de la materia de su objeto, introduciendo, en su caso, las rectificaciones estimadas procedentes.

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

- e) 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 territorial y urbanística en vigor resulten afectados, e identificación de las determinaciones de éstos que hayan de modificarse.
  - f) Declaración del interés regional del proyecto y aprobación definitiva, previa presentación de la documentación complementaria indicada en el Artículo 40, por Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura.
  - g) Publicación en el Diario oficial de Extremadura.
3. El acuerdo de aprobación, entre otros extremos, expresará:
- a) El objeto del Proyecto de Interés Regional, 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.
  - c) Cuando se desarrollen en suelo rústico, y salvo que su titular sea un organismo de la administración, las condiciones de la calificación rústica, conforme a lo determinado en el Artículo 69.
  - d) Acuerdo de redacción de la modificación del planeamiento territorial precisado de adaptación como consecuencia de la aprobación del proyecto de interés regional.
  - e) El plazo y, eventualmente, las ayudas de la comunidad autónoma, para la modificación del planeamiento urbanístico precisado de adaptación.
4. La aprobación de los Proyectos de Interés Regional producirá los efectos propios de los planes urbanísticos, previstos en esta ley.

### Artículo 42. *Ejecución.*

- 1. La ejecución de Proyectos de Interés Regional se realizará conforme a los proyectos técnicos en que se concreten las obras e instalaciones que comprendan, que estarán sujetos a previa licencia municipal.
- 2. La consejería competente por razón de la materia deberá realizar el seguimiento del desarrollo de las obras de ejecución del Proyecto de Interés Regional y evacuar, a su finalización, informe sobre la adecuación de lo ejecutado a lo establecido en dicho proyecto de interés regional.
- 3. La ejecución de las obras disconformes con el Proyecto de Interés Regional en vigor será causa de su caducidad.

### Artículo 43. *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, sin perjuicio de las responsabilidades en que hubiera podido incurrirse según las normas que sean de aplicación.
- 2. Los titulares de los terrenos que hubieran sido objeto de expropiación para la ejecución del proyecto podrán solicitar su reversión.
- 3. Reglamentariamente se desarrollará el procedimiento de declaración de caducidad de los Proyectos de Interés Regional.

## SECCIÓN 4ª. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN SECTORIAL

### *Subsección 1ª. Consulta sobre Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio*

#### Artículo 44. *Consulta sobre Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio.*

- 1. La planificación de la administración en materia de infraestructuras, industria, turismo, servicios, equipamientos, y otras, que afecten sustancialmente al territorio, tendrán, a los efectos de esta Ley, la consideración de Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio. Estos planes deberán ajustarse a las previsiones de los instrumentos de ordenación territorial en la materia que constituya su objeto.
- 2. En su contenido se contemplará lo siguiente:
  - a) Análisis y diagnóstico en sus aspectos territoriales.
  - b) Definición de los objetivos de índole territorial.
  - c) Justificación de la coherencia del plan con los instrumentos de ordenación territorial en vigor.
- 3. Anteriormente a la aprobación de estos planes, deberá realizarse la consulta y constar informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, informe que versará sobre los aspectos territoriales del plan. En caso de ser el informe negativo, se convocará una mesa de concertación en el seno de la Comisión de Coordinación Intersectorial para lograr acuerdos sobre el interés prevalente.

CAPÍTULO 3  
**La ordenación urbanística**

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 45. *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. El instrumento de planeamiento general tiene como objeto establecer la ordenación estructural y, en su caso, la ordenación detallada, conforme su regulación. El instrumento de planeamiento general es el Plan General Municipal.
3. Los instrumentos complementarios del planeamiento general, cuyo objeto es 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 cuyo objeto es 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 46. *Determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística.*

1. Las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística son las disposiciones que regulan la ordenación y materializan las acciones encaminadas a la consecución de los Criterios de Ordenación Sostenible del ámbito del instrumento. 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 estructural hasta el grado suficiente que permita la ejecución. Su aprobación es de competencia municipal.
2. Son determinaciones de ordenación estructural, las siguientes:
  - a) Identificación 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 28 cuando no esté vigente en dicho ámbito un Plan de Suelo Rústico.
  - c) La delimitación de los sectores en suelo urbano y suelo urbanizable 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 12.
  - h) Identificación de los ámbitos y situaciones de fuera de ordenación derivados de las determinaciones estructurales.
  - i) Reserva de viviendas de protección oficial en aplicación de las políticas de vivienda y legislación estatal.
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.
  - c) Identificación de los ámbitos y situaciones de fuera de ordenación derivados de las determinaciones detalladas.
4. Las determinaciones podrán ser desarrolladas y concretadas reglamentariamente.

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

## SECCIÓN 2ª. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO GENERAL

### Artículo 47. *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 Territoriales.
3. El Plan General Municipal estará compuesto por:
  - a) Plan General Estructural
  - b) Plan General Detallado
4. La formulación del Plan General Estructural se iniciará con carácter previo o simultáneo a la del Plan General Detallado y contendrá las determinaciones estructurales que definen el modelo territorial y urbano del municipio y la justificación de su adecuación a los planes de ordenación territorial. El Plan General Estructural debe justificar su adecuación a los Criterios de Ordenación Sostenible propios de sus determinaciones.
5. El Plan General Detallado es el documento que desarrolla las determinaciones del Plan General Estructural definiendo la ordenación detallada y pormenoriza las medidas adoptadas para la consecución de los Criterios de Ordenación Sostenible.

### Artículo 48. *Plan General Estructural.*

1. El Plan General Estructural deberá contener:
  - 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, y régimen transitorio hasta la aprobación definitiva del Plan General Detallado.
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 contemplarán las letras a, b, c, d, g, h y i del Artículo 46.2
  - a) La categorización y regulación del suelo rústico no es preciso regularlo si estuviera establecido por un Plan de Suelo Rústico vigente en el término municipal y asumido por el Ayuntamiento.
  - b) Los municipios de relevancia territorial deberán contener, además las determinaciones estructurales definidas en los apartados e, y f del Artículo 46.2. Deberá acompañarse, en su caso, de la justificación de cálculo del aprovechamiento y los coeficientes homogeneizadores.
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 recomendaciones de desarrollo.
  - f) Documentación gráfica comprensiva del diagnóstico y la propuesta de ordenación.

### Artículo 49. *Plan General Detallado.*

1. El Plan General Detallado es el documento que desarrolla las determinaciones del Plan General Estructural 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 General Detallado nunca podrá modificar las determinaciones estructurales del Plan General Estructural. En este sentido, el mero ajuste de las delimitaciones de los sectores no se considera modificación sustancial siempre que no se afecte a suelo rústico protegido o restringido y no afecte a una superficie mayor al 15% del suelo incluido en sectores.

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

3. La ordenación detallada se realizará de acuerdo con las determinaciones del Plan General Estructural, las características y exigencias propias del tipo de núcleo y con el grado de desarrollo necesario para su ejecución.
4. El Plan General Detallado 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 50. *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, cuando se realice de manera conjunta el plan estructural y detallado:
  - a) Acuerdo de redacción del Plan General Municipal por el órgano municipal competente.
  - b) Aprobación por el órgano municipal competente del avance de Plan General Estructural y Documento de Inicio de la tramitación ambiental, que serán remitidos al órgano ambiental.
  - c) Aprobación inicial del Plan General Estructural y Plan General Detallado, por el órgano municipal competente. El acuerdo debe incluir los ámbitos o situaciones en los que se suspende el otorgamiento de licencias y el plazo de suspensión, que no podrá ser superior a dos años.
  - d) Información pública por periodo no inferior a 45 días.
  - 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 desde su solicitud.
  - f) Evaluación ambiental en un plazo no superior a cuatro meses desde su solicitud.
  - g) Aprobación provisional por el órgano municipal competente del Plan Estructural y Detallado Municipal junto con la Evaluación Ambiental.
  - h) Aprobación definitiva del Plan General Estructural por la Junta de Extremadura.
  - i) Informe del Plan General Detallado por la Dirección General con competencias en materia de urbanismo, que será vinculante en la comprobación de no afectación a las determinaciones del Plan General Estructural.
  - j) Aprobación definitiva del Plan General Detallado por el órgano municipal competente.
  - k) Publicación en el Diario Oficial de Extremadura.
3. La tramitación y aprobación de los Planes Generales Municipales seguirá los siguientes pasos, cuando el plan estructural y detallado se redacten de manera independiente:
  - a) Acuerdo de redacción del Plan General Municipal por el órgano municipal competente.
  - b) Aprobación por el órgano municipal competente del avance de Plan General Estructural y Documento de Inicio de la tramitación ambiental, que serán remitidos al órgano ambiental.
  - c) Aprobación inicial del Plan General Estructural, por el órgano municipal competente. El acuerdo debe incluir los ámbitos o situaciones en los que se suspende el otorgamiento de licencias y el plazo de suspensión, que no podrá ser superior a dos años.
  - d) Información pública por periodo no inferior a 45 días.
  - 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 desde su solicitud.
  - f) Evaluación ambiental en un plazo no superior a cuatro meses desde su solicitud.
  - g) Aprobación provisional por el órgano municipal competente del Plan General Estructural junto con la Evaluación Ambiental.
  - h) Aprobación definitiva del Plan General Estructural por la Junta de Extremadura.
  - i) Publicación en el Diario Oficial de Extremadura
  - j) Aprobación inicial del Plan General Detallado, por el órgano municipal competente, a partir de la publicación del Plan General Estructural y en un periodo no superior a un año desde la aprobación definitiva del Plan General Estructural.
  - k) Información pública por periodo no inferior a un mes.
  - l) Solicitud municipal de los informes sectoriales, que deberán evacuar informe en un periodo no superior a tres meses.
  - m) Aprobación provisional del plan por el órgano municipal competente.
  - n) Informe del Plan General Detallado de la Dirección General con competencias en materia de urbanismo, que será vinculante en la comprobación de no afectación a las determinaciones del Plan General Estructural.

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

- o) Informe del Plan General Detallado de la Dirección General con competencias en materia de medio ambiente, que será vinculante en la comprobación de no afectación negativa a las medidas ambientales de la Evaluación Ambiental Estratégica del Plan General Estructural.
  - p) Aprobación definitiva del Plan General Detallado por el órgano municipal competente.
  - q) Publicación en el Diario Oficial de Extremadura
4. El Plan General Detallado deberá contar con aprobación definitiva en un periodo no superior a 4 años desde la entrada en vigor del Plan General Estructural. Transcurrido este plazo sin aprobación, la Junta de Extremadura podrá aprobarlo subsidiariamente.
5. Cuando un Plan General Municipal prevea actuaciones que afecten a términos municipales colindantes, será preceptiva la concertación del contenido correspondiente, con el municipio o los municipios afectados. A tal efecto deberá remitirse un ejemplar del avance del Plan General Estructural a los municipios afectados para realizar la concertación, en el plazo de un mes desde su aprobación. En caso de conclusión del trámite de concertación sin haberse alcanzado un acuerdo entre los municipios afectados, el avance será elevado a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, a la que corresponderá la concertación, previo trámite de audiencia a todos los municipios afectados. La decisión de la Consejería será vinculante.

### Artículo 51. *Efectos, vigencia, modificación y revisión de los instrumentos de planeamiento general.*

1. La aprobación del Plan General Estructural 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 144.
  - 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 Estructural.
  - g) La facultad para la redacción del Plan General Detallado.
  - h) La facultad para la promoción de los ámbitos que deben desarrollarse mediante Planes Especiales y Planes Parciales.
2. La aprobación de los Planes Detallados 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 144.
  - c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos.
  - d) La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupar los terrenos, edificaciones, construcciones o instalaciones cuando se prevean obras públicas ordinarias o espacios públicos a obtener por el sistema de expropiación.
  - e) La publicidad del contenido completo del Plan General Detallado.
3. Los planes entrarán en vigor al día siguiente de su publicación y tendrán vigencia indefinida.
4. La modificación de los Planes Generales Municipales se sujetará a los mismos trámites prescritos para su aprobación.
5. Cualquier modificación deberá contener un documento refundido de forma que el Plan Municipal se mantenga actualizado.
6. 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.
7. Los Planes Estructurales Municipales no podrán modificarse en el primer año de su vigencia, excepto para su adaptación, si procede, a los instrumentos de ordenación territorial.
8. 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 un incremento superior al 50% del suelo urbano urbanizado

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

## SECCIÓN 3ª. INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DEL PLANEAMIENTO

### Artículo 52. *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 urbanística, o con carácter independiente, y podrán contener determinaciones estructurales y detalladas.
2. 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 y la accesibilidad.
  - c) La ordenación de actividades turísticas o productivas.
  - d) El desarrollo de actuaciones de rehabilitación, renovación y regeneración urbanas.
  - e) El desarrollo de sistemas generales.
  - f) La protección del paisaje
  - g) Cualquier otro análogo.
3. 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 estructural del ámbito. Deberán delimitar su ámbito y establecer su ordenación detallada.
4. Los planes especiales pueden modificar las determinaciones de los planes que desarrollen, precisando en su caso el informe favorable del órgano que aprobó el plan que modifica.
5. Los planes especiales podrán modificar la clasificación del suelo para realizar ajustes de los sectores, siempre que la superficie modificada no sea superior o inferior al 15% del ámbito.
6. Los planes especiales contendrán la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones, que se formalizará en memoria, normativa y documentación gráfica.
7. Los planes especiales que afecten al suelo rústico se someterán a informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.
8. El procedimiento de aprobación de los planes especiales se desarrollará reglamentariamente.

### Artículo 53. *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 Junta de Extremadura 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.

## SECCIÓN 4ª. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

### Artículo 54. *Plan Parcial.*

1. 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 o de suelo urbanizable, con las determinaciones precisas para habilitar la ejecución
2. Los planes parciales no podrán, en ningún caso, modificar las determinaciones estructurales establecidas por el Plan General Municipal, salvo ajustes en la delimitación del sector que no supongan una diferencia mayor o menor del 15% de la superficie total del sector.
3. 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.

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

4. 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.
5. 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 13. En los sectores de suelo urbanizable deberán incluirse los sistemas generales adscritos y las obras de conexión o refuerzo con los ya existentes, externas al ámbito del sector.
  - 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.
6. 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.
7. El procedimiento de aprobación de los planes parciales se desarrollará reglamentariamente.

### Artículo 55. *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. El procedimiento de aprobación de los estudios de detalle se desarrollará reglamentariamente.

### Artículo 56. *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 Municipal.
2. Serán elaboradas y aprobadas por los Ayuntamientos, conforme al procedimiento regulado en la legislación de régimen local.

### Artículo 57. *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 con competencias en materia 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 por un periodo no inferior a un mes.

ANTEPROYECTO DE LEY DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA SOSTENIBLE DE  
EXTREMADURA

CAPÍTULO 4

**Normas comunes de los procedimientos**

Artículo 58. *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, incluyendo la documentación completa del instrumento. 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 Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, con anterioridad a su publicación.

Artículo 59. *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) Plan Territorial.
  - c) Plan de Suelo Rústico.
  - d) Plan Especial de Ordenación del Territorio.
  - e) Planes con Incidencia en la Ordenación Territorial.
  - f) Proyectos de Interés Regional.
  - g) Plan General Estructural.
  - h) Catálogo. Determinaciones de ordenación estructural.
  - i) Normas Técnicas de planeamiento.
2. Los municipios tienen competencia para la gestión y ejecución del planeamiento y la disciplina urbanística, así como para la aprobación de los siguientes instrumentos:
  - a) Plan General Detallado.
  - b) Plan Parcial.
  - c) Plan Especial.
  - d) Estudio de Detalle.
  - e) Catálogo. Determinaciones de ordenación detallada.
3. El órgano competente para la aprobación definitiva de los instrumentos 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.

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

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 quedará sin efecto, previa audiencia al Ayuntamiento.
6. La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en ejercicio de sus atribuciones observará 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.

### Artículo 60. *Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.*

1. A fin de garantizar la publicidad, disponibilidad y control administrativo de los instrumentos de ordenación y gestión territorial y urbanística se crea el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, dependiente de la Consejería con competencias en dicha materia.
2. Será obligatoria la inscripción en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de todos los instrumentos de ordenación y gestión territorial y urbanística aprobados definitivamente, incluidas sus modificaciones y revisiones, con carácter previo a su publicación.  
Cuando un instrumento sea de aprobación definitiva municipal, la inscripción implicará el cumplimiento del deber de comunicación previsto en la legislación de Bases de Régimen Local.
3. Será obligatoria la inscripción en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de las calificaciones rústicas autorizadas.
4. En el registro se tomará razón y se depositará un ejemplar en soporte digital con garantía jurídica de autenticidad e integridad 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.
5. El Registro será de consulta y acceso público y se establecerá reglamentariamente la consulta, obtención de copias, emisión de certificaciones y cuantas otras normas sean necesarias para su funcionamiento.

### Artículo 61. *Suspensión de la vigencia de los planes.*

1. La Junta de Extremadura, a propuesta del consejero competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, previo informe de la Comisión de urbanismo y ordenación del territorio y audiencia durante un mes de los municipios interesados, podrá acordar la suspensión de la vigencia de los instrumentos de planeamiento urbanístico a que se refiere la presente ley, en todo o parte de su ámbito, y acordar su modificación o revisión.
2. En el mismo acuerdo de suspensión, la Junta de Extremadura a propuesta del consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística aprobará inicialmente unas normas provisionales de planeamiento que suplan el plan objeto de suspensión, hasta que se apruebe su modificación o revisión. Las normas provisionales serán sometidas a información pública y evaluación ambiental, con carácter previo a su aprobación definitiva por la propia Junta.

## TÍTULO III Régimen del suelo

### CAPÍTULO 1 Derechos, deberes y régimen de utilización

#### SECCIÓN 1ª. NORMAS COMUNES A TODAS LAS CLASES

### Artículo 62. *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.

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

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 63. *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 64. *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 asumidas por este frente a la administración competente o ante las Entidades Urbanísticas colaboradoras, en los términos referidos en la legislación básica del estado.

## SECCIÓN 2ª. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

### *Subsección 1ª. Derechos y deberes*

### Artículo 65. *Derechos de los propietarios de suelo rústico.*

Los propietarios de suelo rústico tienen derecho al uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza. Se consideran propios de la naturaleza rústica del suelo, usos tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética, piscícola o análoga, que se realicen con el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios.

### Artículo 66. *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 nuevo tejido urbano.

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

- b) Las obras de urbanización están prohibidas en suelo rústico, pudiéndose tan sólo autorizar la ejecución y conservación de sistemas generales o infraestructuras previstas en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística.
  - c) Están prohibidas las parcelaciones urbanísticas.
3. Se entenderá que existe riesgo de formación de nuevo tejido urbano, en ausencia de condiciones objetivas definidas en los Planes Territoriales o Planes de Suelo Rústico, 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, o redes destinadas a servicios de distribución y recogida.
  - c) Realización de edificaciones, construcciones o instalaciones con indicadores de densidad y ocupación, o con tipologías propias del suelo urbano.
  - d) La existencia de tres edificaciones destinadas a usos distintos de los vinculados a la naturaleza del suelo rústico, que resulten inscritos, total o parcialmente en un círculo de 150 m de radio. Entre estas edificaciones se considerarán en todo caso las de uso residencial y no se considerarán los conjuntos de edificaciones situados en una misma parcela que integren una única unidad de producción.

### Artículo 67. *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 de 300 metros del límite del suelo urbano o urbanizable, salvo cuando se trate de infraestructuras de servicio público.
- d) Se separarán no menos de 3 metros de los linderos y no menos de 5 metros de los ejes de caminos públicos o vías públicas de acceso, salvo las infraestructuras de servicio público. Todo ello sin perjuicio de las zonas de protección y limitaciones derivadas de la normativa sectorial.
- e) La altura máxima de edificación será de 7,5 metros en cualquier punto de la cubierta, salvo en el caso de usos productivos o dotaciones públicas cuyos requisitos funcionales exijan una superior.
- f) Deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminados, con empleo de las formas y los materiales que favorezcan la integración en su entorno inmediato, justificando su adecuación a las características naturales y culturales del paisaje. En el caso de actuaciones sobre bienes integrantes del patrimonio histórico, cultural o artístico y sus entornos, deberá respetarse el campo visual y la armonía del conjunto.

### *Subsección 2ª. Condiciones de usos y autorización*

### Artículo 68. *Usos y actividades en suelo rústico.*

- 1. En el suelo rústico se distinguen los siguientes tipos de usos: naturales, vinculados, permitidos, autorizables y prohibidos.
- 2. Se consideran usos naturales la explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o análoga, conforme a la naturaleza del terreno, sin incurrir en transformación del mismo y empleando medios técnicos ordinarios.
- 3. Se consideran usos vinculados los que expresamente determine el planeamiento, de entre los siguientes:
  - a) la explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o análoga, conforme a la naturaleza del terreno, realizando obras, edificaciones, construcciones o instalaciones sujetas a control urbanístico por exceder el alcance limitado de los actos ordinarios que caracterizan los usos naturales, excluyendo la actividad de transformación de productos.
  - b) residencial unifamiliar vinculado a explotación agrícola, ganadera, silvícola, cinegética y análogas, que proporcionalmente se requiera para su desarrollo y cuya permanencia queda vinculada al mantenimiento efectivo de la explotación servida.
- 4. Se consideran usos permitidos, los que expresamente determine el planeamiento de entre los siguientes, regulando sus condiciones de implantación, siempre que no precisen autorización o comunicación ambiental autonómica:
  - a) la explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola, extractivo o análoga, independiente de la naturaleza del terreno, realizando obras, edificaciones, construcciones o instalaciones sujetas a control urbanístico, por exceder el alcance limitado de los actos ordinarios que caracterizan los usos naturales.
  - b) la transformación de productos de naturaleza agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o extractiva.
  - c) el aprovechamiento racional de recursos naturales, en usos y actividades que encuentran en el suelo rústico su necesario emplazamiento, con limitación de superficie ocupada, capacidad e impacto en el entorno;

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

incluyéndose entre otros, alojamiento rural, actividades deportivas al aire libre, culturales, educativas, turismo rural, formación, investigación, hostelería y servicios auxiliares imprescindibles.

- d) Producción de energías renovables, hasta 5 MW de potencia instalada, así como los usos que se determinen reglamentariamente vinculados a la economía verde y circular y que deban tener lugar necesariamente en suelo rústico por sus especiales condiciones y características, que deberán ser debidamente acreditadas.
  - e) residencial unifamiliar.
  - f) Equipamientos e infraestructuras públicos y privados.
5. Se consideran usos autorizables, aquellos usos distintos de los usos naturales del suelo, cuando el planeamiento no los catalogue expresamente como vinculados, permitidos o prohibidos, y, en cualquier caso:
- a) los recogidos en el apartado 3.a) anterior sobre usos vinculados, y en los apartados 4.a), b), c) y d) anterior sobre usos permitidos, cuando requieran autorización ambiental o comunicación ambiental autonómica, cuando afecten a más de un término municipal, cuando se ubiquen en un municipio sin planeamiento o cuando éste no regule intensidades y condiciones de implantación.
  - b) el residencial unifamiliar, en ausencia de planeamiento, o cuando éste no regule intensidades y condiciones de implantación.
  - c) la actividad productiva, transformadora, o de almacenamiento, de productos de naturaleza no agropecuaria.
  - d) los equipamientos e infraestructuras, en ausencia de planeamiento, o cuando éste no regule intensidades y condiciones de implantación.
  - e) la producción de energías renovables, con la excepción recogida en el apartado 4.d) del presente artículo.
6. Se consideran usos prohibidos, los expresamente catalogados así por el planeamiento, por resultar incompatibles con la conservación de las características ambientales, edafológicas, o sus valores singulares del suelo.

### Artículo 69. *Autorización de usos en suelo rústico.*

1. Los usos naturales no son objeto de control urbanístico.
2. Los usos vinculados están sujetos a control municipal mediante el procedimiento de licencia o comunicación que corresponda en cada caso.
3. Los usos permitidos están sujetos a control municipal mediante el procedimiento de licencia o comunicación que corresponda en cada caso, previa obtención de la calificación rústica de competencia municipal.
4. Los usos autorizables están sujetos a control municipal mediante el procedimiento de licencia o comunicación que corresponda en cada caso, previa obtención de la calificación rústica de competencia autonómica.

### Artículo 70. *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 permitido o autorizable en suelo rústico.
2. La obtención de la calificación rústica es un requisito indispensable previo a la licencia o comunicación municipal procedente.
3. La competencia para otorgar la calificación rústica de usos permitidos y autorizables en suelo rústico no categorizado como protegido o restringido, corresponde a los Municipios cuando se cumplan las siguientes condiciones:
  - a) Que el uso permitido o autorizable esté regulado en el planeamiento vigente.
  - b) Que no esté sujeto a Autorización Ambiental Integrada o Unificada o a Comunicación Ambiental Autonómica.
  - c) Que el municipio sea de un núcleo de relevancia territorial o que, siendo un núcleo de base del sistema territorial forme parte de una asociación o mancomunidad de municipios con Oficina Técnica Urbanística, que deberá evacuar los informes procedentes.
4. La competencia para otorgar la calificación rústica de usos permitidos y autorizables, corresponde a la Junta de Extremadura en los siguientes casos:
  - a) Sobre suelo rústico protegido o restringido.
  - b) En núcleos de base del sistema territorial, salvo el caso establecido en el número anterior.
  - c) En ausencia de planeamiento o cuando el planeamiento existente no regule el uso pretendido.
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 sujetos a calificación. 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 públicas, la aprobación de los proyectos de obras y servicios públicos lleva implícita la calificación rústica del suelo a que afecten, siempre que se cumplan los requisitos normativos precisos para su otorgamiento.
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,

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

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, 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, su entorno y paisaje.
  - 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 vigencia.
  - f) Relación de todas las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ejecuten para la implantación y desarrollo de usos y actividades en suelo rústico, que deben comprender la totalidad de los servicios que demanden.
  - g) Representación gráfica georreferenciada de la envolvente poligonal de todos los elementos significativos a materializar sobre el terreno, y del área de suelo vinculada a la calificación.
9. Tramitación:
  - a) La solicitud de calificación rústica se presentará 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 cuando sea competente, o cuando no lo sea, la remitirá a la Junta de Extremadura para que resuelva sobre la misma, e informará al interesado sobre dicha remisión.
  - c) El transcurso del plazo de tres meses sin notificación de la resolución de calificación rústica sólo podrá entenderse en sentido desestimatorio.
  - 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 el ejercicio de sus competencias, deberán ser comunicadas a la Junta de Extremadura para su inclusión en el Registro único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura. Los municipios están obligados a mantener actualizada la información sobre las condiciones y vigencia de las calificaciones otorgadas.

### Artículo 71. *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 mínimo del 2% del importe total de la inversión realizada en la ejecución, con las siguientes salvedades:
  - a) Un 5% en usos residenciales, en todo caso.
  - b) Un 1% en el caso de rehabilitación de los edificios, construcciones o instalaciones tradicionales con una antigüedad de al menos 30 años, en el momento de entrada en vigor de esta ley.
  - c) Un 1% en el caso de ampliación, mejora o reforma de agroindustrias, así como las actividades relacionadas con la economía verde y circular que deban tener su implantación en suelo rústico por sus características, que deben ser 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 hectáreas, salvo que el planeamiento territorial establezca otra distinta.

En el caso de rehabilitación de edificaciones, construcciones o instalaciones tradicionales con antigüedad no inferior a 30 años en el momento de entrada en vigor de esta ley, situadas en parcelas inferiores a 1,5 hectáreas, se considera bastante 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 que deban tener su implantación en suelo rústico, situadas en parcelas inferiores a 1,5 hectáreas, 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

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

genéricamente permitidas siempre que se justifique debidamente su excepción y se declare de interés social por el municipio.

Además, en los usos dotacionales, productivos y terciarios destinados a alojamientos turísticos, previo informe favorable de la consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, podrá disminuirse la superficie mínima exigible, aunque ello suponga unos parámetros de ocupación o densidad superior a los establecidos en los indicadores de sostenibilidad territorial.

4. 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 división.
5. La calificación rústica de usos autorizables requiere la declaración de utilidad pública o interés social y, en todo caso, la justificación de la necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

### Artículo 72. *Asentamientos en suelo rústico.*

1. A los efectos de esta Ley, se entiende por asentamiento en suelo rústico, de uso residencial autónomo 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 siendo, en cualquier caso, inferiores a los estándares de sostenibilidad urbana. En defecto de estándares, el criterio determinante será el hecho de que estas edificaciones, construcciones o instalaciones, manifiesten un riesgo de formación de nuevo tejido urbano.
2. Los Planes Territoriales y los Planes Generales Municipales de municipios con población superior a 50.000 habitantes, podrán prever la creación de asentamientos en suelo rústico para el fomento del desarrollo rural y la economía verde y circular. Para ello delimitarán los correspondientes sectores y fijarán las condiciones para su desarrollo, que en ningún caso supondrá la transformación urbanística del ámbito ni exceder de la estricta dotación de infraestructuras, suficiencia sanitaria, accesibilidad y un impacto ambiental admisible.
3. Así mismo, los planes de ordenación territorial y los Planes Generales Municipales de los municipios con población superior a 50.000 habitantes, 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 juzguen inviables, mediante el establecimiento de medidas a tal fin. A estos efectos se consideran asentamientos irregulares los generados por actos carentes de legitimación, sobre los que no cabe la actuación disciplinaria de restauración.
4. Los propietarios de terrenos delimitados como asentamientos irregulares 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 con las siguientes características:
  - a) Importe igual al 2% del valor catastral de las edificaciones, construcciones e instalaciones existentes.
  - d) Periodicidad anual.
  - e) Inicio de la obligación de abono: la anualidad en la que entre en vigor el plan que delimite el asentamiento.
  - f) 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.
  - g) El importe del canon se destinará al patrimonio público municipal, para acometer las medidas ambientales compensatorias que determine la ordenación territorial.
5. Los asentamientos irregulares inviables permanecerán con tal consideración, sujetos al canon correspondiente, hasta su extinción.
6. Los asentamientos de nueva creación y los irregulares viables se ordenarán y gestionarán mediante planes especiales de asentamiento que contendrán, al menos:
  - a) La aplicación ejecutiva de las condiciones previstas en la ordenación territorial.
  - b) La definición detallada de las infraestructuras que deban ser ejecutadas, que serán las mínimas indispensables.
  - c) Las medidas ambientales a adoptar.
  - d) El estudio de viabilidad económica.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.
7. La aprobación del Plan Especial llevará implícito el otorgamiento de las calificaciones rústicas, para todas las edificaciones, construcciones e instalaciones, en él previstas, dentro del ámbito. No obstante, estarán sujetas al preceptivo trámite de autorización o comunicación municipal.

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

## SECCIÓN 3ª. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

### Artículo 73. *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 IV 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 Municipal o el planeamiento de desarrollo en aplicación de los criterios de ordenación urbanística.
  - c) Entregar 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 74. *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, siempre que sobre la parcela restante se pueda materializar el aprovechamiento previsto por el planeamiento, computado sobre la parcela original. En caso contrario, se indemnizará bien el aprovechamiento correspondiente al exceso de superficie cedida sobre el 15%, bien el aprovechamiento no materializable como consecuencia de la cesión superior o inferior al 15%.

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

Artículo 75. *Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano objeto de actuaciones sistemáticas o simplificadas de nueva urbanización o reforma.*

1. Los propietarios de suelo urbano sujeto a una actuación sistemática de nueva urbanización o reforma, de conformidad con las determinaciones del plan, tienen los mismos derechos y deberes que los propietarios del suelo urbanizable salvo en lo relativo a la aplicación del régimen de suelo rústico.
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 sometido a actuaciones simplificadas de nueva urbanización o reforma, de conformidad con las determinaciones del plan, tienen derecho a:
  - a) 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.
  - b) El aprovechamiento urbanístico susceptible de los terrenos, previo cumplimiento de los deberes asociados a su transformación urbanística.
  - c) 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 sometido a actuaciones simplificadas de nueva urbanización o reforma, tienen el deber de:
  - a) 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 Municipal o el planeamiento de desarrollo en aplicación de los criterios de ordenación urbanística.
  - b) Entregar 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 generadas.
  - c) Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización.

### CAPÍTULO 2

#### **Aprovechamiento urbanístico en el suelo urbano y urbanizable**

Artículo 76. *Áreas de reparto y aprovechamiento medio.*

1. Las áreas de reparto son ámbitos de suelo delimitados por el Plan General Municipal 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 uno o varios sectores de suelo urbanizable o suelo urbano, conformando unidades funcionalmente completas.
2. En los núcleos de base cada sector constituirá un área de reparto. La superficie de los sistemas generales 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.
3. En los núcleos de relevancia territorial 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 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 10%.

Artículo 77. *Coefficientes de homogeneización de usos y tipologías edificatorias.*

1. En los núcleos de relevancia territorial, cuando el Plan General Municipal prevea dentro de un área de reparto, usos y tipologías diferenciados que puedan dar lugar a rendimientos económicos muy diferentes por unidad de edificación, en el cálculo del aprovechamiento medio 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.

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

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 78. *Aprovechamiento subjetivo en suelo urbano sometido a actuaciones de nueva urbanización o reforma 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 área de reparto.
2. El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de suelo urbano es el resultado de aplicar a la superficie bruta de las parcelas el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto, salvo los siguientes casos:
  - a) En núcleos de base del sistema territorial, el 95%.
  - 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 79. *Aprovechamiento subjetivo en suelo urbano no sujeto a actuaciones de nueva urbanización o reforma.*

El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de suelo urbano no sujeto a actuaciones de nueva urbanización o reforma 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.

### TÍTULO IV

#### 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.*

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.

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

- 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 que, sin perjuicio de ser ejecutados por gestión directa, podrán ser incluidos o adscritos a Unidades de Actuación Integral y realizarse en el contexto de las mismas de acuerdo con lo previsto en la presente ley.
- 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 instrumentos de ordenación 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 del municipio donde se actúe, de la clase de suelo al que afecte y de la entidad de la operación de transformación, las actuaciones pueden ser:
  - a) Actuaciones Sistemáticas de nueva urbanización, para la ejecución del planeamiento dentro del ámbito de un sector delimitado en suelo urbano de los núcleos de relevancia territorial y en suelo urbanizable de cualquier núcleo.  
El sector se desarrollará completa o parcialmente mediante la delimitación de una o varias unidades de actuación integral. Cuando no se especifique, se considerará que el sector es una única unidad de actuación.
  - b) Actuaciones Simplificadas de nueva urbanización, para la ejecución del planeamiento dentro del ámbito de un sector delimitado en el suelo urbano de núcleos de base.  
El sector se desarrollará completa o parcialmente mediante la delimitación de una o varias unidades de actuación simplificada, que podrán ser discontinuas. Cuando no se especifique, se considerará que el sector es una única unidad de actuación.  
También será la modalidad para la ejecución, en los núcleos de relevancia territorial, 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 nueva 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 renovación total, ampliación o mejora de la urbanización o de las dotaciones públicas en un ámbito de suelo urbano preexistente en el que se dan procesos de obsolescencia o degradación. 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 de los núcleos de relevancia territorial.  
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 de los núcleos de base del sistema territorial.  
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 núcleos de relevancia territorial, actuaciones de reordenación del tejido preexistente de escasa entidad que 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 reforma 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 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 o simplificada, y en la remodelación de la urbanización y espacios públicos preexistentes mediante el correspondiente Proyecto de Obras Públicas, así como para la ejecución de los sistemas generales, no adscritos o incluidos en ámbitos de gestión sistemática, en cualquier tipo de suelo.  
Se incluyen también en esta modalidad de ejecución las actuaciones de dotación, entendidas como operaciones de renovación de la ordenación de ámbitos del suelo urbano que supongan un aumento del aprovechamiento superior al 10% del preexistente y no requieran la reforma o renovación de su urbanización. Estas actuaciones conllevarán el

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

deber de ceder los terrenos destinados a las dotaciones públicas necesarias para compensar el incremento de aprovechamiento o su equivalente en metálico.

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 actuar en la modalidad de actuaciones simplificadas.
6. Con carácter general, en los núcleos de relevancia territorial las actuaciones de transformación se llevarán a cabo como actuaciones sistemáticas. No obstante, en suelo urbano el Ayuntamiento podrá, justificadamente, decidir la instrumentación de alguna como actuación simplificada. Inversamente, en los núcleos de base se aplicará como regla la actuación simplificada, si bien, el Ayuntamiento podrá decidir, en casos concretos, la actuación sistemática.

### 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 nueva 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

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

de movilidad reducida; 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 domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, 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 reparcelación y urbanización, así como de la dirección técnica de las obras.
  - 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, conforme a los criterios sobre movilidad contenidos en el apartado 2 del Artículo 10.
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 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 eventual 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 nueva urbanización o reforma en régimen de gestión directa, así como en la modalidad de actuación simplificada de nueva urbanización o reforma 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 nueva 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 nueva urbanización o reforma 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 nueva urbanización o reforma sólo podrán ser realizados por la Administración en régimen de gestión directa y por

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

los sujetos privados legitimados para ello en régimen de gestión indirecta y según el sistema de ejecución elegido, que son:

- a) En el sistema de compensación: los propietarios que representen más del 50% de la superficie de la unidad de actuación.
  - b) En el sistema de concertación: la persona que resulte seleccionada en el proceso concurrencial para la adjudicación de la ejecución de la actuación sistemática.
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 nueva urbanización o reforma, 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) Consultoría 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, conforme a lo regulado en el artículo siguiente.

### 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

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

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 nueva urbanización o reforma

##### SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 91. *Actuación sistemática de nueva urbanización o reforma.*

1. Se entiende por actuación sistemática de nueva urbanización o de reforma el conjunto de operaciones, tanto de urbanización como jurídicas o económicas, sujetas a la previa aprobación de un Programa de Ejecución, para la transformación del suelo carente de urbanización en suelo urbanizado o para la reforma o renovación de la urbanización del suelo urbanizado, con el empleo de las técnicas y los 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 nueva urbanización o reforma 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 entrega a la administración de los viales, las zonas verdes y demás espacios libres y los suelos para dotaciones públicas establecidos por el planeamiento, así como la entrega al Ayuntamiento del suelo libre de cargas sobre el que materializar el porcentaje de aprovechamiento del sector en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento.
3. Cuando la actuación sistemática sea de reforma, y las características de la actuación imposibiliten el cumplimiento del deber en el ámbito correspondiente, el suelo destinado a la cesión al Ayuntamiento de aprovechamiento, puede ser sustituido por su valor en metálico, cuantificado de acuerdo con las reglas de valoración establecidas en la legislación estatal de suelo.

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 nueva 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. El Ayuntamiento podrá delimitar, a instancia propia, una unidad de actuación integral en todo momento, por el procedimiento que se determine reglamentariamente que, en todo caso, incluirá los trámites de aprobación inicial, información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo común de 20 días y publicación de la aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia y en la sede electrónica del Ayuntamiento.
5. 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 entrega 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 entrega 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.

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

### 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 un 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 propondrá la misma mediante un avance de Plan Parcial, así como las unidades de actuación en las que, en su caso, se pretende dividir el sector y aquella para la que solicita la determinación de la viabilidad y establecimiento del sistema de actuación.
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 en el Diario Oficial de Extremadura y en la sede electrónica del Ayuntamiento o de la Consejería competente, según el caso.

### 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 anterior 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.

Este plazo podrá ampliarse, excepcionalmente, por una sola vez y por periodo no superior a un mes cuando, por imposibilidad justificada de constitución de la Agrupación de Interés Urbanístico en el plazo inicial, así se solicite por los propietarios consultantes antes de la finalización del mismo.

Transcurrido este plazo y en su caso, su prórroga, 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 legislación reguladora 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.

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

## 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 asumen los gastos derivados de la actuación de transformación urbanística, que es ejecutada por la Administración.
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 Programa de Ejecución, cuyo acuerdo podrá considerar otorgar a los propietarios un plazo no superior a seis meses para que presenten propuesta de reparcelación voluntaria.
4. La Administración actuante podrá exigir el pago anticipado de las inversiones previstas para los seis meses siguientes 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 cinco 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 la Administración actuante. 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 por el procedimiento de tasación conjunta 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 del sistema de expropiación 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.

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

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) 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.*

En el sistema de concertación la persona adjudicataria de la ejecución de la actuación sistemática de nueva urbanización o reforma 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 nueva urbanización o reforma**

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

1. Se entiende por actuación simplificada de nueva 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 de suelo urbano.
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 nueva urbanización o reforma 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 de beneficios y cargas 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 deberá incluir todos los terrenos objeto de transformación o reforma y podrá estar contenida en los Planes Generales Municipales o en los instrumentos de desarrollo o de gestión, o bien efectuarse por el municipio, de oficio o a instancia de parte interesada, previos los trámites de aprobación inicial, información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo común de 20 días y publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y la sede electrónica municipal-
5. Cuando las características de la actuación imposibiliten el cumplimiento del deber en el ámbito correspondiente, el suelo destinado a la entrega al Ayuntamiento de aprovechamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento, si procediera, puede ser sustituido por su valor en metálico, cuantificado de acuerdo con las reglas de valoración establecidas en la legislación estatal de suelo.

#### 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 nueva 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.

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

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 nueva 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.
  - a) Cuando esté incluido o adscrito a un sector o unidad de actuación integral, en virtud de cesión obligatoria, con ocasión de la reparcelación para la justa distribución de los beneficios y cargas en la correspondiente unidad de actuación.
  - b) Cuando estando adscrito a un sector o unidad de actuación sea necesario anticipar su obtención al proceso de reparcelación, mediante expropiación, ocupación directa o permuta forzosa. Efectuada la expropiación o permuta forzosa, la administración expropiante se incorporará a la unidad de actuación que corresponda y por la superficie en cada caso expropiada.
  - c) Cuando no esté adscrito a sector o unidad de actuación algunos, se obtendrán por expropiación o permuta forzosa.
2. 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. Transcurrido dicho plazo sin efecto, el procedimiento se entenderá incoado por ministerio de la Ley si, efectuado requerimiento a tal fin por el propietario afectado o sus causahabientes, transcurren seis meses desde dicho requerimiento sin que la incoación se produzca. Desde que se entienda legalmente incoado el procedimiento expropiatorio, los propietarios pueden presentar sus correspondiente hojas de aprecio, y transcurridos tres meses sin que el Ayuntamiento notifique su aceptación o bien sus hojas de aprecio contradictorias, los propietarios pueden dirigirse al jurado de valoraciones para que fije el justiprecio correspondiente. La valoración debe entenderse referida al momento del inicio del expediente de justiprecio por ministerio de la Ley.
3. Las obras correspondientes a los sistemas generales se realizarán en régimen de gestión directa por la Administración, como obras públicas; o en régimen de gestión indirecta por los propietarios o el agente urbanizador cuando así se establezca por el planeamiento.

##### 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, 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.

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

### 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 Proyecto de Expropiación incluya la relación de propietarios y demás titulares afectados por la expropiación y la descripción de los bienes y derechos a expropiar.
  - c) En particular, cuando se trate de actuaciones que tengan por objeto ejecutar los sistemas generales u otras dotaciones urbanísticas públicas, que el Proyecto de Expropiación las defina así y califique los terrenos necesarios con dicha finalidad.
2. El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Expropiación 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.

### 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 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 repartan 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 medie acuerdo con el propietario y 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.

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

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 4ª. 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 nueva 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.*

1. El Programa de Ejecución tendrá el siguiente contenido funcional:
  - a) Describirá las obras de urbanización a realizar con el grado de detalle, al menos, de anteproyecto.
  - b) Establecerá el plazo total de ejecución de la actuación sistemática de nueva 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 importe igual 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.
2. Cuando programe una actuación de transformación urbanística de reforma o renovación de la urbanización, justificará la viabilidad económica de la actuación.

###### 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, concretada en un Plan Parcial o Especial, 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. Cuando se programe una actuación de transformación urbanística de reforma o renovación de la urbanización, incluirá una memoria en la que se justifique la viabilidad económica de la actuación de acuerdo con las determinaciones de la legislación estatal de suelo en materia de la garantía de viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.
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.  
En el caso de régimen de gestión directa con aplicación del sistema de cooperación, este convenio 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.

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

- 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.

## SECCIÓN 5ª. EL AGENTE URBANIZADOR

### 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. El urbanizador podrá ceder, total o parcialmente, su condición en favor de tercero que se subrogue en todas sus obligaciones ante el municipio previa aprobación por éste, siempre que las cualidades técnicas o personales del cedente no hayan sido razón determinante de la adjudicación.
3. El agente urbanizador pueda contratar prestaciones accesorias de su gestión con tercero, sin transmitirle sus responsabilidades ante la Administración actuante, sin más que dar cuenta de ello a ésta.
4. En el sistema de cooperación, la Administración actuante asume la condición propia de agente urbanizador público en el desarrollo de una unidad de actuación.

### Artículo 115. *Prerrogativas y facultades del agente urbanizador.*

El urbanizador puede ejercer las siguientes prerrogativas y facultades:

1. Redactar y someter a la aprobación del órgano competente cuantos instrumentos urbanísticos sean precisos para la ejecución de la actuación, así como ser oído, antes de dicha aprobación
2. Oponerse a la parcelación y a la edificación en el ámbito de la actuación, hasta el pleno cumplimiento de las previsiones del programa.
3. Exigir, prestando las garantías exigibles, que los propietarios le retribuyan pagándole cuotas de urbanización o cediendo en su favor terrenos edificables de los que han de ser urbanizados en desarrollo de la actuación. El urbanizador, en cuanto receptor de dicha retribución, tendrá la consideración legal de entidad urbanística colaboradora a los efectos tributarios y registrales determinados por la legislación estatal.
4. Solicitar la ocupación directa de los terrenos sujetos a reparcelación y necesarios para desarrollar las infraestructuras de urbanización.
5. Instar de la Administración, en los términos que resulten del programa, el ejercicio de sus potestades públicas en relación con la actuación y, especialmente, la expropiación o la imposición forzosa de la reparcelación.
6. Ostentar la condición de beneficiario de las expropiaciones que sea necesario llevar a cabo para la ejecución de la urbanización ordenada en el programa. El municipio podrá revocar la condición de beneficiario del urbanizador.

### Artículo 116. *Relación del agente urbanizador con la Administración.*

1. La relación entre el agente urbanizador y la Administración se rige por lo establecido en esta Ley y, supletoriamente, en la normativa sobre contratación del sector público para el contrato de concesión de servicios.

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

2. La capacidad de obrar y la solvencia técnica y financiera de los aspirantes a urbanizador se acreditará en la forma establecida en la normativa de contratación del sector público, sin que resulte exigible la clasificación. Esta acreditación no será necesaria en el caso de las agrupaciones de interés urbanístico.
3. En ningún caso podrán promover Programas de Ejecución ni resultar adjudicatarios de los mismos quienes carezcan de capacidad de obrar, estén inhabilitados para contratar de acuerdo con el ordenamiento jurídico o se encuentren comprendidos en alguna de las prohibiciones de contratar establecidas en la legislación de contratos del sector público.
4. La Administración ostentará la prerrogativa de interpretar los Programas de Ejecución, resolviendo aquellas dudas que se planteen en su cumplimiento, previa audiencia al urbanizador, dentro de los límites y con sujeción a los requisitos establecidos en esta Ley y en la normativa de contratación del sector público.
5. Los conflictos derivados de la ejecución de Programa de Ejecución que se produzcan entre urbanizador y propietarios acerca de sus derechos y obligaciones serán resueltos por el municipio.

### Artículo 117. *Relación del agente urbanizador con los propietarios.*

1. Las relaciones entre el urbanizador y los propietarios afectados, se regirán por las siguientes bases:
  - a) El agente urbanizador deberá soportar la totalidad de los gastos derivados de la urbanización, en la medida en que le sean compensados mediante retribución en terrenos edificables o en metálico por los propietarios de terrenos edificables resultantes de la actuación urbanizadora.
  - b) Los propietarios podrán cooperar con el urbanizador mediante la aportación de sus fincas o parcelas originarias, en el estado en que se encontrarán con arreglo a las dos modalidades genéricas siguientes:
    - 1º Abonando en metálico y como retribución en favor del urbanizador su cuota parte de las cargas de la urbanización y garantizando esta deuda, para recibir a cambio la o las parcelas urbanizadas o solares que le correspondan de acuerdo con el Programa de Ejecución.
    - 2º Contribuyendo proporcionalmente a los gastos de urbanización mediante cesión de terrenos edificables. En este caso les corresponderá recibir, libre de cargas, menor superficie de solar que en la modalidad anterior, constituyendo la diferencia la retribución del urbanizador.
2. Los propietarios podrán renunciar a participar en la ejecución de la actuación de urbanización mediante solicitud formalizada en documento público y presentada antes del acuerdo aprobatorio del Programa de Ejecución, instando la expropiación de sus terrenos a cargo de la actuación. Dicha solicitud determinará la incoación del expediente de determinación del justiprecio para la finca correspondiente según el valor que corresponda al suelo conforme a la legislación aplicable. Cuando más de un propietario decline cooperar, el expediente expropiatorio podrá tramitarse por el procedimiento de tasación conjunta mediante la incorporación de las sucesivas fincas o parcelas al expediente incoado con motivo de la primera solicitud formulada.
3. Los propietarios tendrán derecho a recibir, en todo momento, información debidamente documentada sobre los gastos de urbanización que hayan de abonar y a cooperar en la actuación en los términos establecidos por la Ley y el Programa de Ejecución, siempre que asuman las cargas y los riesgos de su desarrollo.
4. El propietario que contribuya a los gastos de la urbanización podrá exigir que el agente urbanizador la ejecute con diligencia y que la Administración actuante supervise la ejecución de la actuación en los términos previstos por la Ley. El derecho de los propietarios afectados por la actuación se determinará en función de su aprovechamiento subjetivo.
5. En lo no dispuesto por esta Ley, las relaciones entre el agente urbanizador y los propietarios se regirán por lo que libremente convengan, con sujeción a la ordenación territorial y urbanística y la programación aprobada.

### Artículo 118. *Retribución al agente urbanizador.*

1. La retribución al urbanizador tendrá lugar en terrenos edificables o en metálico conforme a lo que establezca el Programa de Ejecución aprobado.
2. La retribución al urbanizador deberá tener lugar en metálico en los siguientes supuestos:
  - a) Cuando, habiéndose establecido en el programa la retribución en terrenos edificables, algún propietario exprese su disconformidad con la proporción de terrenos que le corresponda ceder. El propietario podrá solicitar el pago en metálico por conducto notarial dirigido al urbanizador y al municipio dentro del mes siguiente a la aprobación del Programa de Ejecución, asegurando dicho pago mediante la prestación de garantía financiera o real proporcional a la garantía de promoción prestada por el urbanizador.
  - b) Cuando, tras la aprobación del proyecto de reparcelación, se produzcan variaciones al alza en los costes de urbanización debidas a cambios en el proyecto de urbanización no imputables al urbanizador. Las diferencias se aprobarán por el municipio y se saldarán mediante compensaciones en metálico, pudiendo procederse a su recaudación mediante cuotas de urbanización cuando sean positivas.

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

3. La retribución al urbanizador tendrá lugar en terrenos edificables cuando éste asuma el compromiso de promover viviendas protegidas o usos de interés social sobre dichos terrenos, de acuerdo con lo que señale el Programa de Ejecución. Cuando el urbanizador asuma el compromiso de promover viviendas protegidas tendrá derecho preferente en la reparcelación a la adjudicación de los terrenos en los que se ubique el aprovechamiento correspondiente a las mismas.
4. La retribución mediante cuotas de urbanización se adecuará a las reglas siguientes:
  - a) El importe de las cuotas y la forma de su liquidación serán aprobados por el municipio, sobre la base de una memoria y una cuenta detallada y justificada y previa audiencia de los interesados. El importe deberá corresponderse con la previsión inicial de costes de urbanización o, en su caso, con la modificada cuando se den las circunstancias previstas en el apartado 5 siguiente. La aprobación del importe de las cuotas y su forma de liquidación deberá tener lugar en el plazo máximo de un mes, transcurrido el cual sin efecto podrá entenderse producida por acto presunto, cuya acreditación surtirá efectos para la reclamación por el urbanizador de las correspondientes cuotas líquidas en vía judicial civil.
  - b) La tramitación del procedimiento correspondiente podrá hacerse conjuntamente con la del proyecto de reparcelación. Una vez aprobado el proyecto de reparcelación, el urbanizador podrá exigir también, en su caso, el desembolso de las indemnizaciones sustitutivas previstas en el mismo, y las parcelas sujetas a pagos de cuotas de urbanización y de las indemnizaciones sustitutivas quedarán afectadas a dichos pagos, como carga real que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria, por el importe cautelar estipulado en la cuenta de liquidación provisional. El urbanizador podrá solicitar, en cualquier momento posterior, que se practique nueva afección real en la cuantía que apruebe el municipio, hasta cubrir el importe total adeudado con cargo a cada parcela, con excepción de los débitos que sus dueños tengan afianzados o avalados.
  - c) Podrá reclamarse el pago anticipado de las inversiones previstas para los seis meses siguientes a los propietarios de las parcelas directamente servidas por las obras correspondientes, así como también a los de las indirectamente afectadas por éstas, en este último caso en proporción estimada a dicha afectación. Las liquidaciones que así se giren se entenderán practicadas con carácter provisional, a reserva de la liquidación definitiva que se tramitará conforme a lo dispuesto en la letra a)
  - d) Sin perjuicio de lo establecido en la letra a, el impago de las cuotas dará lugar a su recaudación mediante apremio sobre la finca correspondiente por el municipio y en beneficio del urbanizador. La demora en el pago devengará el interés legal del dinero en favor del urbanizador. Incurrirá en mora la cuota impagada al mes de la notificación de la resolución que autorice su cobro inmediato.
  - e) El municipio, al aprobar el programa, podrá establecer la posibilidad de aplazamiento en el pago de las cuotas de urbanización, sin que pueda postergarse al inicio de la edificación, salvo fianza o aval que garantice dicho pago.
5. 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
6. El importe final de las cuotas devengadas por cada parcela se determinará repartiendo entre todas las resultantes de la actuación, en directa proporción a su aprovechamiento, las cargas totales del programa o unidad de ejecución, aunque excepcionalmente podrá corregirse este criterio de reparto según reglas objetivas y generales, estipuladas en el programa o al aprobarse el proyecto de urbanización o de reparcelación, para compensar las situaciones diferenciales que reporten para determinadas parcelas su proximidad respecto de equipamientos o servicios comunes u otras circunstancias urbanísticas que se determinen reglamentariamente.
7. También podrá imponer y liquidar las cuotas de urbanización reguladas en este artículo la Administración que ejecute cualquier obra de infraestructura que dote de los servicios propios de la condición de solar a parcelas determinadas. Si las obras así financiadas sirvieran para una posterior actuación integrada, los propietarios que las hubieran sufragado tendrán derecho a que se les compense en el marco de ésta por el valor actual de aquéllas.

### Artículo 119. *Garantías de promoción y retribución*

1. El agente urbanizador ha de prestar y mantener garantía financiera o real del cumplimiento de las previsiones del Programa, en los términos y cuantía establecidos en éste, por importe mínimo no inferior al siete por ciento de las cargas de urbanización, sin perjuicio de lo establecido en el párrafo 2º del apartado 1 c) del Artículo 110. Cuando actúen como urbanizadores las Administraciones públicas o sus entidades instrumentales, el cumplimiento de las previsiones del programa que le incumba podrá garantizarse en la forma que establezca su normativa específica.

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

2. El agente urbanizador, para percibir de los propietarios sus retribuciones, ha de ir asegurando, ante la Administración actuante, su obligación específica de convertir en solar las parcelas de quienes deban retribuirle, mediante garantías que:
  - a) Se irán constituyendo, con independencia de la garantía definitiva general de promoción del apartado anterior, al aprobarse la reparcelación forzosa o expediente de gestión urbanística de efectos análogos en cuya virtud se adjudiquen al urbanizador, terrenos en concepto de retribución y, en todo caso, antes de la liquidación administrativa de la cuota de urbanización.
  - b) Se prestarán por valor igual al de la retribución que las motive y, en su caso, por el superior que resulte de aplicar el interés legal del dinero en función del tiempo que previsiblemente vaya a mediar entre la percepción de la retribución y el inicio efectivo de las obras correspondientes.
  - c) Consistirán en primera hipoteca sobre los terrenos adjudicados al urbanizador o en garantía financiera prestada con los requisitos exigidos por la legislación reguladora de la contratación del sector público.
  - d) Serán canceladas, previa resolución de la Administración actuante, a medida que se realicen, en plazo, cada una de las obras que sean el objeto de la correspondiente obligación garantizada. Procede la cancelación parcial según el precio de la obra realizada conforme al presupuesto de cargas aprobado administrativamente.

### Artículo 120. *Responsabilidades del agente urbanizador*

1. Sin perjuicio de las demás medidas procedentes, el agente urbanizador que incumpla la obligación expresada en el artículo anterior adeudará a la Administración actuante:
  - a) En caso de resolución del Programa de Ejecución, el valor de las retribuciones ya percibidas, previo descuento del de las obras realizadas; y
  - b) Cuando incurra en mora en su obligación de urbanizar, los intereses de la cantidad que resulten conforme a la letra anterior, según el tipo de interés legal.
2. La deuda será declarada mediante resolución de la Administración actuante previa audiencia del interesado y, en caso de impago, podrá ser recaudada por vía de apremio. Las cantidades así recaudadas se destinarán preferentemente a garantizar o sufragar la total ejecución de las obras o, subsidiariamente, a compensar a los propietarios por los perjuicios sufridos.
3. Lo dispuesto en los dos apartados anteriores no será de aplicación en los casos de gestión indirecta en los que el agente urbanizador y el propietario así lo hubieran convenido, a reserva de las acciones civiles que les asistan, así como en aquéllos en los que se haya declarado resuelta la adjudicación del Programa de Ejecución, mientras la retribución del agente urbanizador se encuentre depositada a disposición de la Administración actuante o sujeta a afección real que impida al agente urbanizador disponer libremente del terreno con que se le haya retribuido y bajo condición resolutoria que asegure su retorno al dueño inicial. Esta última afección se establecerá en la resolución aprobatoria de la reparcelación, siempre que el agente urbanizador así lo solicite, y se cancelará, a instancia de la Administración actuante, tan pronto aquél asuma el régimen de responsabilidades y garantías regulado en los apartados 1 y 2 anteriores.
4. Las personas o entidades distintas del urbanizador que presten garantías a favor de este, no podrán utilizar el beneficio de excusión a que se refieren el artículo 1.830 y concordantes del Código Civil.
5. El agente urbanizador será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella.

### Artículo 121. *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 concesión de servicios, incluso por declaración de su insolvencia, o la extinción de la persona jurídica que ostente la condición de agente urbanizador. Sin perjuicio de ello, el municipio podrá acordar que el

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

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 122. *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 nueva urbanización o reforma, 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 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 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 123. *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 mayoritario turístico o residencial de baja densidad de carácter aislado o consistentes en complejos industriales o terciarios de similar carácter, en los que se deberán constituir entidades urbanísticas de conservación integradas por los propietarios de terrenos, edificaciones e instalaciones, de manera 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 6ª. LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

### Artículo 124. *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.

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

- 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 nueva 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 7ª. INSTRUMENTOS DE EQUIDISTRIBUCIÓN EN EL SUELO OBJETO DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

#### Artículo 125. *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:
    - 1ª. Recibiendo la superficie de solares precisa para servir de soporte a todo el aprovechamiento urbanístico a que tenga derecho el propietario, quedando aquella afecta al pago de los costes de urbanización y gestión.
    - 2ª. 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 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 o forzosa, así como en suelo o mediante indemnización sustitutoria de adjudicación de suelo.

#### Artículo 126. *Reparcelación voluntaria y reparcelación forzosa.*

1. La reparcelación podrá ser voluntaria o 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 nueva 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. Recaída 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 o certificación administrativa 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.

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

### Artículo 127. *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 128. *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 129. *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 130. *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 8ª. INSTRUMENTOS DE EQUIDISTRIBUCIÓN EN SUELO URBANIZADO

### Artículo 131. *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.

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

### Artículo 132. *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 133. *Compensaciones monetarias sustitutivas*

1. En el suelo urbano sujeto a actuaciones 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 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.

## TÍTULO V

### Los patrimonios públicos de suelo

### Artículo 134. *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 135. *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 136. *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.

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

### Artículo 137. *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 esta 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 138. *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.

### Artículo 139. *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 del resto de elementos patrimoniales que pudieran integrarse en el patrimonio público del suelo se registrará por las normas comunes aplicables al patrimonio de las Administraciones Públicas.

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

## Artículo 140. *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 estos 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 VI La actividad edificatoria

### CAPÍTULO 1 Ejecución de las actuaciones edificatorias y modalidades de control

#### SECCIÓN 1ª. EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES EDIFICATORIAS

## Artículo 141. *Edificación de parcelas y solares.*

1. La ultimación de la ejecución del planeamiento en el suelo urbano no sujeto a actuaciones de transformación urbanística 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 142. *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 143. *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.

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

Artículo 144. *El régimen de las edificaciones, construcciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación y de actuaciones disconformes.*

1. Las edificaciones y construcciones erigidas con anterioridad a la aprobación del Plan General Municipal que, siendo conformes con la ordenación vigente al momento de su autorización y con el título que hubiera habilitado su construcción, vinieran a no estar ajustadas a la ordenación prevista en el nuevo plan, quedarán en situación de fuera de ordenación en los términos previstos en los preceptos siguientes.

La incompatibilidad entre los usos legalmente autorizados que vinieran desarrollándose en los inmuebles y los previstos en el nuevo planeamiento no determina, por sí misma, la situación de fuera de ordenación.

- a) Los Planes Generales Municipales deberán contener de manera específica e individualizada, una relación detallada de edificaciones, construcciones e instalaciones que queden en situación sobrevenida de fuera de ordenación por su incompatibilidad con el plan y que deban ser objeto de expropiación u ocupación directa, al ocupar de manera total o parcial, suelo destinado a dotaciones públicas impidiendo la efectividad de su destino, sin que a este respecto sea necesario ningún pronunciamiento declarativo posterior a la aprobación definitiva del plan.

Además, el Plan deberá establecer el plazo máximo previsto para materializar el uso dotacional que prevea, que en ningún caso podrá ser superior a 5 años desde su entrada en vigor, transcurrido el cual, el propietario interesado podrá formular hoja de aprecio instando la ejecución del planeamiento.

Las construcciones, edificaciones e instalaciones mantendrán, hasta que no se ejecute el plan, el uso autorizado con anterioridad, salvo que el nuevo Plan General Municipal de manera expresa, impida el uso preexistente por razones justificadas de interés general. Se podrá cambiar el uso y actividad al que estén destinadas las edificaciones, construcciones e instalaciones, siempre que el uso se encuentre entre los permitidos en la zona urbanística.

En las edificaciones, construcciones e instalaciones existentes, no se podrán autorizar obras de consolidación, de aumento de volumen ni de modernización, que supongan un incremento de valor a efectos expropiatorios. Podrán autorizarse las obras de conservación y las reparaciones que exijan la salubridad pública, la seguridad y la higiene de las personas que residan u ocupen dichas edificaciones y aquellas obras cuyo objeto sea su adaptación al Plan.

- b) La entrada en vigor de cualquier instrumento de planeamiento urbanístico o territorial, llevará aparejada la declaración en situación sobrevenida de fuera de ordenación de aquellas edificaciones, construcciones e instalaciones que existiendo con anterioridad y al amparo de título habilitante, no se ajusten a los parámetros urbanísticos a determinar por el nuevo plan, por motivos diferentes a los establecidos en el primer apartado de este artículo.

La disconformidad de la edificación, construcción o instalación con el nuevo instrumento de planeamiento podrá ser total o parcial, dependiendo del desajuste de una parte o de su totalidad.

Las edificaciones, construcciones e instalaciones mantendrán, hasta que no se ejecute el plan, el uso autorizado, salvo que el nuevo plan de manera expresa impida el uso preexistente por razones justificadas de interés general. Se podrá cambiar el uso y actividad al que estén destinadas las edificaciones, construcciones e instalaciones, siempre que para ello no se ejecuten obras no permitidas.

En las edificaciones, construcciones e instalaciones existentes, se permitirá la ejecución de obras de conservación y las reparaciones que exijan la salubridad pública, la seguridad y la higiene de las personas que residan u ocupen dichas edificaciones, y las obras que lleven por objeto su adaptación al plan.

Cuando la afección determinante de la situación sobrevenida de fuera de ordenación del inmueble no afecte a la parte del edificio, construcción o instalación sobre la que se pretenda actuar, y siempre que según el planeamiento vigente pueda llevarse a cabo autónomamente la regularización de la parte del inmueble no ajustada al mismo, podrán admitirse las obras que expresamente prevea el plan, siempre que se acrediten las circunstancias señaladas, salvo aquellas que impliquen cualquier tipo de reestructuración. Así mismo, podrán concederse licencias de nueva implantación o cambio de usos o actividades sobre los locales en los que se den dichas circunstancias.

2. Mediante resolución expresa municipal se reconocerán en situación de actuación disconforme, aquellas edificaciones, construcciones e instalaciones no amparadas en título habilitante y que resulten inatacables por transcurrir el plazo máximo previsto en esta ley para llevar a cabo la restauración de la legalidad que implique su demolición, mientras no se proceda a su legalización.

La resolución municipal se adoptará a petición de los interesados previa comprobación de que no se encuentra en trámite ningún tipo de procedimiento de restauración de la legalidad urbanística infringida respecto del inmueble objeto de reconocimiento y de que no es posible adoptar ninguna medida al efecto. En la misma deberá indicarse expresamente el régimen jurídico aplicable al inmueble, reflejando las condiciones a las que se sujeta.

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

En estas edificaciones, construcciones o instalaciones sólo podrán autorizarse las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato, la conservación del inmueble y las obras tendentes al mantenimiento de las condiciones de seguridad. No podrán ejecutarse obras de consolidación, ampliación, aumento de volumen o modernización.

Este régimen será aplicable mientras no se obtenga la legalización de las edificaciones, construcciones o instalaciones de acuerdo con la legislación y ordenación urbanística en vigor.

3. En las edificaciones o construcciones ejecutadas al amparo de título habilitante en las que se hayan ejecutado obras de ampliación o reforma sin título habilitante o habiendo sido anulado, previa comprobación de que no se encuentra en trámite ningún tipo de procedimiento de restauración de la legalidad urbanística infringida y de que no es posible adoptar ninguna medida al efecto, serán autorizables, en todo caso, las obras de salubridad, seguridad e higiene y, de manera excepcional, aquellas que expresamente prevea el Plan únicamente en la parte realizada legalmente.
4. La ordenación del procedimiento quedará pendiente de desarrollo reglamentario.

### SECCIÓN 2ª. MODALIDADES DE CONTROL DE LAS ACTUACIONES EDIFICATORIAS

Artículo 145. *Régimen del control administrativo de las actividades urbanísticas. Actividades urbanísticas y modalidades de control.*

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) Licencia: 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) Comunicación previa: aquel documento mediante el que los interesados ponen en conocimiento de la Administración Pública competente sus datos identificativos o cualquier otro dato relevante para el inicio de una actividad o el ejercicio de un derecho.
  - c) Declaración responsable: documento suscrito por un interesado en el que éste manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para obtener el reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita, que la pondrá a disposición de la Administración cuando le sea requerida, y que se compromete a mantener el cumplimiento de las anteriores obligaciones durante el período de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.
  - d) Inspección urbanística: intervención administrativa que se produce con posterioridad a la realización de las actividades sujetas a licencias, comunicaciones previas, declaraciones responsables, 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 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 a consecuencia 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 los supuestos previstos en esta ley.
4. Los municipios podrán suscribir convenios de colaboración con otras entidades públicas u organismos dependientes de ellas para que asuman sus competencias de control administrativo.
5. Los procedimientos de control previstos en la presente ley serán aplicables en los casos en que la normativa sectorial estatal o autonómica no establezca un procedimiento específico de control previo o posterior, que sujete una determinada actuación de uso o transformación del suelo, el vuelo o el subsuelo, a un régimen de licencia,

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

comunicación previa o declaración responsable, sin perjuicio de la necesidad de la calificación rústica en suelo rústico que resulte exigible de acuerdo con lo previsto en la presente ley.

Artículo 146. *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 sobre el régimen y condiciones urbanísticas de un terreno, parcela, finca o ámbito de planeamiento, en un plazo máximo de quince días 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 2 Licencias urbanísticas

Artículo 147. *Licencias urbanísticas*

1. 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 la de** procedimiento administrativo común.
2. 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.
3. Están sujetas al trámite de licencias las actuaciones que expresamente se detallan relativas a:
  - a) Usos y transformación del suelo y subsuelo.
  - 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 148. *Actos sujetos a licencia urbanística*

1. Estarán sujetos a licencia municipal, sin perjuicio de las demás licencias o autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a esta ley y de aquellas 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 demolición de edificaciones y construcciones, salvo en los supuestos de declaración de ruina inminente.
  - c) Las obras de urbanización no incluidas en proyectos de urbanización o actuaciones aisladas de urbanización.
  - d) Las obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición cuando alteren la configuración arquitectónica del edificio por tener el carácter de intervención total o, aun tratándose de intervenciones parciales, por producir una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el sistema estructural, o cuando tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
  - e) 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 el Ayuntamiento.
  - f) La extracción de áridos y la explotación de canteras.
  - g) Los trabajos de investigación relacionados con actividades mineras que puedan afectar a la configuración de los terrenos.
  - h) La ubicación de construcciones e instalaciones prefabricadas, provisionales o permanentes.
  - i) La instalación de invernaderos de altura igual o superior a 1 metro y cuya superficie ocupada sea igual o superior a 500 m<sup>2</sup>.
  - j) Las instalaciones que se ubiquen en o afecten al subsuelo.
  - k) La apertura de caminos o vías de acceso de titularidad privada o la modificación de su trazado.
  - l) La modificación del uso característico o mayoritario de los edificios, construcciones e instalaciones.
  - m) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y de redes de transporte de energía.
  - n) Las construcciones e instalaciones de carácter temporal destinadas a espectáculos públicos y actividades recreativas.
  - o) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
  - p) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística u ordenanzas municipales.

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

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. Quedan exceptuados del 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 que estén expresamente eximidas por la legislación sectorial y los proyectos empresariales de interés autonómico que dispongan de declaración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
  - 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 autorización, 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 149. *Licencias de división del suelo, las edificaciones e instalaciones.*

1. Está sujeta a licencia la constitución o modificación de los complejos inmobiliarios, así como cualquier tipo de intervención u operación jurídica que afecte al régimen de propiedad de un inmueble mediante su división, produciendo un incremento del número de viviendas, establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente respecto de los autorizados en una licencia urbanística anterior.
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. En ningún caso serán edificables los terrenos resultantes de parcelaciones efectuadas sin reunir los requisitos exigidos en la presente Ley.
6. Serán indivisibles las siguientes parcelas:
  - a) Las que cuenten con una superficie inferior al doble de la exigida como mínima por la ordenación territorial y urbanística, salvo que el exceso sobre ésta se adquiera simultáneamente por el propietario del terreno colindante, con el fin de agruparlo y formar una nueva finca que cumpla con las dimensiones mínimas exigibles.
  - b) Las parcelas que hayan agotado las posibilidades edificatorias otorgadas por el planeamiento. Al otorgarse licencia de edificación sobre una parcela agotando su edificabilidad, el Ayuntamiento hará constar en la licencia la condición de indivisibilidad de la parcela y lo comunicará al Registro de la Propiedad para su constancia en la inscripción de la finca.
  - c) Las parcelas en suelo rústico vinculadas o afectadas legalmente a las construcciones o edificaciones autorizados sobre ellas. Los notarios y registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, en su caso.
7. Régimen de división en suelo rústico:
  - a) En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.
  - b) No se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o análoga.
  - c) La calificación rústica sobre una finca registral se hará constar en el registro de la propiedad con carácter previo al otorgamiento de la autorización municipal. Dicha afectación implicará la vinculación entre la actuación autorizada y la superficie de la finca, impidiendo futuras divisiones o fraccionamientos mientras permanezca vigente la licencia.
8. Régimen de división en suelo urbanizable y suelo urbano 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.

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

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. En el resto del 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 público 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) En el supuesto de una parcelación ilegal que resulte inatacable por transcurrir el plazo máximo legal previsto para ello.
  - e) En casos de concentración parcelaria o similares aprobados por la Administración con la finalidad de utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga.

### Artículo 150. *Procedimiento de otorgamiento de licencias de división del suelo.*

1. La solicitud de licencia división, deberá presentarse ante el respectivo Ayuntamiento adjuntando la siguiente documentación:
  - a) Memoria técnica y justificativa en la que se definan los lotes resultantes y su adecuación al planeamiento urbanístico aplicable.
  - b) Plano de información a escala mínima 1:1.000 con detalle de los lindes de las fincas registrales o catastrales previas, elementos preexistentes y clasificación urbanística aplicable, cuando la finca se ubique en suelo urbano o urbanizable, y 1:10.000 si se sitúa en suelo rústico.
  - c) Planos de división a escala mínima 1:1.000 o 1:10.000, según la clasificación del suelo, como en el apartado anterior, donde se identifiquen las parcelas resultantes y su adecuación al uso establecido.
  - d) En el caso de existencia de edificaciones deberán señalarse gráficamente indicando su ajuste o no a las determinaciones urbanísticas en vigor justificando numérica y gráficamente que se cumplen las determinaciones urbanísticas previstas en el planeamiento aplicable para cada una de las parcelas resultantes.
  - e) Deberán acotarse cada una de las lindes de las parcelas resultantes, señalando las alineaciones oficiales según el planeamiento vigente.
  - f) Declaración responsable suscrita por el interesado o interesados, en la que se declare que ostentan derecho bastante para realizar la división que se interesa y que son ciertos cuantos datos y documentos han sido expuestos en la documentación presentada ante el Ayuntamiento.
2. El plazo para otorgar la licencia urbanística de división o para declarar la su innecesariedad será de un mes.
3. La resolución municipal que otorgue la licencia o declare su innecesariedad debe incorporar como documento anexo una copia certificada del plano parcelario correspondiente y de las fichas descriptivas de los lotes resultantes.
4. Las licencias de división y las certificaciones declaratorias de su innecesariedad se entenderán otorgadas y expedidas legalmente bajo la condición de la presentación en el Municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, del documento público en el que se hayan formalizado los actos de división o fraccionamiento, que deberá contener testimonio íntegro de la licencia o certificación que viabilice éstos y, cuando proceda, del carácter indivisible de las fincas o predios en cualquier clase de suelo.
5. El transcurso del plazo citado sin que se hubiera presentado el pertinente documento público de formalización en el Municipio, determinará la caducidad de la licencia otorgada o de la certificación expedida, por ministerio de la ley y sin necesidad de acto alguno para su declaración. El plazo de presentación podrá ser objeto de prórroga por causa justificada.

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

### Artículo 151. *División de edificaciones o construcciones.*

1. La solicitud de licencia de división para la constitución o modificación de los complejos inmobiliarios, así como cualquier tipo de intervención u operación jurídica que afecte al régimen de propiedad de un inmueble, deberá presentarse ante el respectivo Ayuntamiento adjuntando la siguiente documentación:
  - a) Memoria justificativa de la adecuación del número de viviendas, establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente propuestos en las determinaciones del planeamiento urbanístico y en la legislación sectorial aplicable.
  - b) Planos a escala adecuada en que consten el número de viviendas, establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente, su superficie y uso urbanístico.
  - c) Nota simple o certificación del Registro de la Propiedad donde conste la descripción de la finca o edificación, en caso de encontrarse inscrita.
2. El plazo para resolver sobre el otorgamiento de la licencia será de un mes.

### Artículo 152. *Licencia de actividad.*

1. Está sujeta a licencia de actividad la implantación de cualquier uso terciario productivo que precise autorización ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación ambiental aplicable.
2. Asimismo, de conformidad con la legislación 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. No obstante lo anteriormente expuesto, la licencia de actividad no será aplicable a aquellas actividades económicas cuya legislación específica, estatal o autonómica, exima del procedimiento de licencia y requiera para su puesta en funcionamiento de la presentación de una comunicación previa o declaración responsable.
5. 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 ordenación urbanística aplicable a la ubicación propuesta, a través de una cédula urbanística a solicitar 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.

En el caso de que la actuación propuesta se ubique en suelo rústico y requiera calificación rústica autonómica, será obligatorio el otorgamiento expreso de licencia de actividad, sin que pueda otorgarse la misma hasta que no conste la documentación que acredite que se ha autorizado la calificación rústica requerida.

Serán nulas de pleno derecho las licencias de actividad que se concedan sin la previa autorización ambiental y calificación rústica, cuando sea precisa.
6. 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.

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

7. La licencia de primera utilización deberá resolverse en un plazo máximo de un mes que podrá ampliarse por razones justificadas hasta un máximo de un mes.

### Artículo 153. *Licencia de primera ocupación o utilización.*

1. Está sometida a licencia la primera ocupación o utilización, total o parcial, de los edificios, construcciones e instalaciones de obra nueva, ampliación o rehabilitación, 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. El órgano competente municipal, previo informe técnico y jurídico, podrá otorgar la licencia de ocupación o primera utilización a aquellas edificaciones, construcciones e instalaciones que, previo reconocimiento expreso municipal, se encuentren en situación de actuación disconforme en los términos previstos en el Artículo 144. Para ello el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Certificado municipal de caducidad de la acción de restauración 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 descriptiva y justificativa de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora.

### Artículo 154. *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 productivos o de servicios, previamente al cumplimiento íntegro de los deberes urbanísticos de urbanización, cesión y equidistribución exigibles, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) 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.
- b) Que el promotor se comprometa expresamente mediante documento público, con anterioridad al otorgamiento de la licencia, a cumplir íntegramente los deberes urbanísticos pendientes.
- c) 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.
- d) 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 155. *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 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 la actuación sujeta a licencia o de los proyectos técnicos correspondientes.
- b) Las autorizaciones concurrentes exigidas por la legislación en cada caso aplicable, así como de las concesiones correspondientes cuando el acto pretendido suponga la ocupación o utilización de dominio público del que sea titular Administración distinta.

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

3. 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 Técnicas Urbanísticas o el servicio de asistencia técnica de las Diputaciones Provinciales, o por algún organismo oficial colegiado o de acreditación técnica.

Los informes técnico y jurídico deberán concluir con un pronunciamiento claro y preciso que permita al órgano municipal competente adoptar una resolución ajustada al ordenamiento jurídico.

El informe técnico deberá confrontar la actuación con la ordenación aplicable y comprobar su adecuación a las normas urbanísticas. 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, así como sobre la adecuación 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.

4. Las licencias urbanísticas se resolverán en el plazo máximo de un mes.

El cómputo de dicho plazo máximo para resolver se podrá interrumpir una sola vez mediante requerimiento de subsanación de deficiencias o mejora de la solicitud formulada, salvo lo previsto en el Artículo 152.2 para los actos o actividades que requieran declaración de impacto ambiental o autorización ambiental integrada.

5. 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.

Con independencia de lo establecido en el apartado anterior, serán expresos, con silencio administrativo negativo, los actos que autoricen:

- a) Movimientos de tierras, explanaciones, parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.
  - b) Las obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta.
  - c) La ubicación de construcciones e instalaciones prefabricadas, provisionales o permanentes.
  - d) La ejecución de obras y usos provisionales previstos en el Artículo 167.
  - e) La ejecución de obras o actividades que afecten o se realicen sobre bienes de dominio público o patrimoniales de la Administración.
6. Obtenida una licencia por silencio administrativo, el interesado comunicará fehacientemente al Ayuntamiento con una antelación mínima de 10 días, la fecha de comienzo de las obras o actividades correspondientes.
  7. Serán nulas de pleno derecho las licencias obtenidas por acto expreso o presunto que contravengan de modo grave y manifiesto la legislación o el planeamiento urbanístico. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo, facultades en contra de las leyes, de la ordenación urbanística o territorial, proyectos, programas u ordenanzas municipales.

### Artículo 156. *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.
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 157. *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 igual o superior a tres meses.

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

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 transcurrido 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.
6. En el supuesto de que la licencia de obras de edificación, construcción o instalación se haya solicitado y otorgado mediante la presentación de un proyecto básico, insuficiente para iniciar las obras, será preceptivo que en el plazo máximo de tres meses desde la notificación de su otorgamiento se presente ante el Ayuntamiento un proyecto de ejecución ajustado a sus determinaciones. La falta de presentación del proyecto de ejecución en este plazo implicará, por ministerio legal, la extinción de los efectos, en cuyo caso se debe solicitar una nueva licencia.

### Artículo 158. *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.

Las licencias o comunicaciones previas de uso y actividad se exhibirán en un lugar visible del local, establecimiento o instalación, con la información y características que dispongan las correspondientes ordenanzas municipales.

### Artículo 159. *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 del título habilitante que resulte preciso, 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 para uso residencial:
  - a) Cédula de habitabilidad o calificación definitiva en el supuesto de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.
  - b) Licencia de primera ocupación.
3. Las empresas exigirán, para la contratación definitiva de los suministros respectivos, la siguiente documentación para actividades agrícolas, ganaderas, comerciales, de ocio, industriales y de servicios:
  - a) Licencia de actividad o, en el caso de usos y actividades sujetas al régimen de comunicación previa, documento acreditativo de haberse presentado la misma en el correspondiente Ayuntamiento.

Licencia de primera utilización.

4. Las órdenes de paralización o demolición de cualquier obra, uso o edificación serán notificadas a las correspondientes compañías para la no concesión o, en su caso, suspensión del suministro de los servicios de agua, electricidad, gas, telefonía y telecomunicaciones.
5. El incumplimiento de los requisitos establecidos en este artículo constituirá una infracción urbanística de la que será responsable la empresa suministradora de servicios.
6. Las compañías suministradoras de servicios deberán:
  - a) Colaborar con las Administraciones Públicas en la protección de la legalidad urbanística.
  - b) Abstenerse de extender las redes y prestar servicios o suministros a terrenos, edificaciones, instalaciones, obras o construcciones, si no se les acredita que estas cuentan con los correspondientes instrumentos de intervención urbanística y ambiental para el uso efectivo al que se destinen, una copia de los cuales exigirán de quienes les requieran los servicios y custodiarán bajo su responsabilidad.
  - c) Atender en el plazo de diez días desde su recepción las órdenes de no contratación o suspensión de los suministros dadas por la administración urbanística en relación con aquellas actividades y obras cuya paralización haya ordenado, dentro del procedimiento de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística.
  - d) Atender cumplidamente, respecto de los servicios que presten, los requerimientos de información que la autoridad urbanística les dirija.

CAPÍTULO 3

Comunicaciones urbanísticas previas

Artículo 160. *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 y los de obras de construcción, edificación, instalación y urbanización, no incluidos en el ámbito de aplicación del Artículo 148 y en particular, los siguientes:
  - a) Las obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación y las que modifiquen la distribución interior de las edificaciones o construcciones existentes, cualquiera que sea su uso, que no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, el sistema estructural, no tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio, ni supongan impacto sobre el patrimonio histórico-artístico o sobre el uso privativo y ocupación de bienes de dominio público.
  - b) Obras sobre construcciones y edificaciones existentes que por su alcance puedan considerarse de escasa entidad y se realicen con un reducido presupuesto, tales como sustitución, renovación o reparación de revestimientos, alicatados, pavimentos, falsos techos, tabiquería, carpintería, fontanería, instalaciones eléctricas, enlucidos y pinturas.
  - c) Trabajos previos a la construcción, tales como sondeos, prospecciones, catas, ensayos y limpieza de solares.
  - d) La tala de arbolado en suelo urbano.
  - e) La implantación de estaciones o instalaciones radioeléctricas utilizadas para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público.
  - f) El cerramiento de fincas, muros y vallados.
  - g) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
  - h) La instalación de invernaderos de altura inferior a 1 metro y cuya superficie ocupada sea inferior a 500 m<sup>2</sup>.
  - i) La reparación de firmes y cunetas de caminos privados existentes.
  - j) La instalación de placas solares sobre edificios y construcciones salvo que supongan un impacto sobre el patrimonio histórico artístico.
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 161. *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. En el supuesto de estar sometida a algún tipo de comunicación o declaración responsable autonómica, deberá adjuntarse copia de su presentación ante el registro correspondiente.
  - b) Que la actividad que se pretende desarrollar está sujeta al procedimiento de comunicación previa.
3. No obstante lo anteriormente expuesto, la comunicación previa de uso y actividad no será aplicable a aquellas actividades cuya legislación específica, estatal o autonómica, requiera de licencia de usos y actividad o las someta a la mera presentación de una declaración responsable.

Artículo 162. *El procedimiento de comunicación previa*

1. El promotor de las actuaciones sujetas a comunicación previa podrá iniciarlas a partir del momento de presentación de la comunicación previa en el registro general del Ayuntamiento donde se pretenda desarrollar la actuación, el uso o actividad.
2. La comunicación previa urbanística y la comunicación ambiental municipal prevista en la legislación ambiental autonómica, se podrá presentar de manera conjunta ante el registro del Ayuntamiento.
3. 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.

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

4. 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 comunicadas o las correspondientes resoluciones administrativas de autorización.
5. 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.
6. 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 de responsabilidades civiles penales o administrativas a que hubiere lugar.
7. 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.
8. El Municipio dará traslado a las Administraciones competentes, de las comunicaciones cuyo objeto les afecte.
9. 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.
10. 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.
11. 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 quince 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 el plazo ofrecido 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.

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

12. El inicio de la actuación se hará sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección del Ayuntamiento.
13. En ningún caso la comunicación previa autoriza el ejercicio de actividades en contra de la legislación o de la ordenación aplicable.
14. 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.
15. 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 163. *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 164. *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 revisar la documentación presentada con la comunicación, así como inspeccionar el inmueble donde se lleva a cabo la actividad objeto de 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 165. *Trámite de consulta sustitutiva de la licencia o autorización*

1. La licencia urbanística o, en su caso, la autorización de obras y usos provisionales podrá ser sustituida por el trámite de consulta en el caso de los proyectos empresariales de interés autonómico cuyo carácter haya sido declarado por Consejo de Gobierno. Lo anterior se entiende sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones tributarias que, en su caso, fueran exigibles.
2. La consulta, que versará sobre la adecuación a la ordenación urbanística y, en su caso la cuantificación de las obligaciones tributarias municipales correspondientes, se formulará al ayuntamiento competente por razón del territorio, que deberá evacuarla en el plazo máximo de quince días.
3. Si las obras o actos proyectados fueran contrarios al planeamiento de ordenación urbanística en vigor, en el plazo más breve posible se procederá a tramitar el correspondiente expediente de suspensión parcial de la aplicación de dicho planeamiento para su revisión o modificación.
4. La evacuación de la consulta en disconformidad no impedirá la continuación y terminación del procedimiento. A estos efectos, se remitirá el expediente a la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para que, previo informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, lo apruebe definitivamente y disponga, en su caso, lo necesario para su ejecución, determinando, cuando proceda, la incoación del procedimiento de modificación o revisión del planeamiento.
5. Sin perjuicio de lo previsto en el párrafo anterior, los Proyectos Empresariales de Interés Autonómico que afecten suelos protegidos sólo podrán ejecutarse 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.

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

6. Finalizada la ejecución de las obras o instalaciones, el promotor presentará ante la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística certificación acreditativa de tal extremo, así como de que aquéllas se han llevado a cabo conforme al proyecto, de lo que la consejería dará traslado al ayuntamiento, autorizando a continuación el inicio de la actividad.

### Artículo 166. *La responsabilidad de los técnicos redactores de proyectos*

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

### Artículo 167. *El régimen de autorización provisional de usos y obras.*

1. Cuando no dificultaren la ejecución de los planes, podrán autorizarse en suelo urbano, urbanizable o rústico, usos y obras justificadas de naturaleza provisional que sean fácilmente desmontables, siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación urbanística o sectorial, ni por el Plan General Municipal.
2. En ningún caso se admitirán como usos provisionales los usos residenciales, el uso vivienda, o los usos productivos o terciarios con vocación de permanencia.
3. Los usos autorizados habrán de cesar, con obligación de desmontar las instalaciones o demoler las obras realizadas, sin derecho a indemnización alguna cuando así lo acordare el Ayuntamiento, condición que debe ser aceptada expresamente por el interesado como requisito previo a su autorización.
4. La eficacia de la autorización quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad mediante nota al margen de la última inscripción de dominio de la finca correspondiente, de conformidad con la legislación hipotecaria.
5. La autorización se tramitará de conformidad con lo previsto en las licencias de obra.
6. El Ayuntamiento podrá exigir el depósito de un aval en cuantía suficiente para garantizar la reposición del terreno a su estado inicial.

### Artículo 168. *Actos promovidos por Administraciones Públicas*

1. Las obras promovidas por el Ayuntamiento en su propio término municipal, se entenderán autorizadas mediante el acuerdo municipal correspondiente, que deberá someterse a los mismos requisitos previos de verificación de cumplimiento de la normativa aplicable.
2. Los actos de transformación o uso del suelo que sean promovidos por el resto de Administraciones Públicas o por las entidades de derecho público dependientes o vinculadas a ellas, estarán sujetos a licencia urbanística o título habilitante correspondiente, salvo las excepciones previstas en la legislación sectorial aplicable, en las que el control preventivo propio de la actuación se sustituye por una consulta al Ayuntamiento respectivo.
3. En los que casos en los que la actuación a realizar no esté sometida a licencia municipal o título habilitante, el Ayuntamiento dispondrá de un plazo de 2 meses para informar el proyecto y la actuación con relación a la ordenación urbanística en vigor, transcurrido el cual, sin que se evacue informe se entenderá otorgada la conformidad al proyecto. No obstante, en el supuesto de que concurren razones de urgencia o de excepcional interés público en la obra a ejecutar, el Ayuntamiento deberá pronunciarse en el plazo de un mes.
4. En caso de disconformidad ha de elevarse el proyecto a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, que habrá de resolver sobre la ejecución o modificación de dicho proyecto, o al Consejo de Ministros cuando las obras sean promovidas por la Administración del Estado.

### Artículo 169. *Deber de uso, conservación y rehabilitación*

1. Los propietarios y titulares de derechos de uso de toda clase de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones, cualquiera que sea la situación en la que se encuentren, deberán:
  - a) Dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística.
  - b) Conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás legalmente exigibles para servir de soporte a dichos usos, salvo que por incumplimiento de este deber haya sobrevenido la ruina.
  - c) Realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación.
  - d) Conservar, proteger y mantener los bienes integrantes del patrimonio histórico, artístico y arquitectónico.
  - e) Edificar los solares situados en suelo urbano y, en su caso, completar la urbanización exigible y necesaria al uso previsto, dentro de los plazos máximos fijados por el planeamiento o, en su defecto, en el de veinticuatro meses contado desde la entrada en vigor de la ordenación detallada. El deber de edificar incluye el deber de los propietarios de finalizar las obras para cuya ejecución obtuvieron la preceptiva licencia.

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

- f) Ejecutar las obras necesarias para adaptar la edificación a las exigencias básicas previstas en la normativa técnica de obligado cumplimiento.
  - g) Adaptarlos al ambiente, tanto en materiales, dimensiones, alturas, volúmenes y tipologías en general, armonizando con el entorno y con las características del medio y el paisaje existente.
  - h) Minimizar el impacto y, de ser posible, reponer a su estado originario cualquier tipo de actuación contraria a lo establecido en la ordenación territorial y urbanística.
2. El deber legal de conservación, que constituirá el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de los propietarios cuando la Administración las ordene, se establece en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original, en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio. Cuando se supere dicho límite, las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general correrán a cargo de los fondos de la Administración que haya impuesto su realización.
  3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios y titulares de derechos de uso si estuvieran dentro del límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a los fondos de la entidad que la ordene cuando lo superara para obtener mejoras de interés general.
  4. El incumplimiento del deber de edificar, habilitará a la Administración para expropiar la parcela o el solar, llevar a cabo su venta forzosa o proceder a la ejecución del planeamiento mediante la adjudicación de un programa de edificación a un agente edificador, previa declaración municipal de la misma en situación de edificación forzosa.
  5. El Informe de Evaluación del Edificio acreditará la situación de las edificaciones en relación, al menos, a su estado de conservación, el cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad universal y su grado de eficiencia energética. Se determinarán reglamentariamente los supuestos en que el informe sea exigible, su contenido, la capacitación para suscribirlo y demás aspectos necesarios para instrumentar su aplicación.

### Artículo 170. Órdenes de ejecución.

1. Los Municipios y el órgano de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura competente en materia de patrimonio cultural en el caso de edificios declarados de interés cultural, de oficio o a instancia de cualquier interesado, deberán dictar órdenes de ejecución para dar cumplimiento a los deberes señalados en el apartado primero del artículo anterior, debiendo fijarse plazo y condiciones para su ejecución.
2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:
  - a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado y hasta el límite del deber de conservación.
  - b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas y nunca inferior a 300 euros.  
El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, sin perjuicio de la repercusión del coste de las obras en el incumplidor.
  - c) Sustitución del propietario incumplidor mediante la formulación de Programas de edificación.
  - d) Expropiación forzosa.
3. Las órdenes de ejecución tienen carácter inmediatamente ejecutivo. La Administración podrá suplir la actividad del destinatario mediante los medios de ejecución forzosa previstos en la legislación de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y procedimiento administrativo común.
4. La Administración, apreciada la concurrencia de alguno de los supuestos previstos en el apartado primero del artículo anterior, comunicará al particular la orden de ejecución que deberá reunir los siguientes requisitos:
  - a) Identificación del motivo o motivos que justifican su adopción.
  - b) Relación y determinación de los actos, operaciones y actividades cuya realización se ordene.
  - c) Plazo para la ejecución voluntaria y advertencia de la posibilidad de la utilización de los medios de ejecución forzosa.
  - d) En su caso, requerimiento de formulación del correspondiente proyecto técnico cuando éste sea necesario para la realización de las indicadas operaciones. El particular, recibida la comunicación, tendrá un plazo adecuado, no inferior nunca a quince días, para la formulación de las alegaciones y aportación de documentos y, en su caso, del proyecto técnico. Simultáneamente a este trámite se dará información a las Administraciones afectadas bien por los actos, las operaciones o las actividades que motivaron la adopción de la orden de ejecución, bien por la ejecución de ésta. A la vista de las alegaciones e informes que se aporten al procedimiento, la Administración resolverá sobre el contenido y las condiciones definitivas de la orden de ejecución.
5. En la determinación de los actos, las operaciones y las actividades objeto de la orden de ejecución se observarán los principios de igualdad, proporcionalidad, congruencia con los fines y menor restricción posible de los derechos e intereses legítimos de los particulares, ponderados a la luz de los demás principios y valores consagrados en esta Ley

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

y teniendo en cuenta los intereses generales afectados por los hechos determinantes de la orden o por las consecuencias de su ejecución.

6. La orden de ejecución legitima por sí misma la ejecución de los actos, las operaciones y las actividades que en ella se contemplan.
7. La orden de ejecución que se adopte, determinará la afección real del inmueble al cumplimiento de la obligación del deber de conservación. Dicha afección real se hará constar, mediante nota marginal, en el Registro de la Propiedad, con referencia expresa a su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real, al pago de cargas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.
8. El destinatario de la orden de ejecución deberá abonar los gastos de elaboración de proyecto, las tasas que sean legalmente exigibles por su tramitación, así como los derivados de todas las operaciones de ejecución material de la orden. La Administración podrá recaudar las anteriores cantidades por los procedimientos de ejecución previstos en la legislación general del Estado.
9. La Administración pública podrá acordar de plano y con carácter provisional y cautelar las medidas necesarias para salvaguardar la integridad física de las personas o la de sus bienes, así como la efectividad de los principios y valores proclamados en la presente Ley amenazada por riesgos inminentes derivados del estado de obras, construcciones, instalaciones o terrenos. Las actuaciones que comporten dichas medidas se realizarán por la propia Administración que las acuerde, la cual podrá recabar, si ello fuera posible, la colaboración de los titulares de los terrenos, instalaciones, edificaciones o construcciones. Adoptadas las medidas imprescindibles para la salvaguarda de los bienes jurídicos en peligro, se procederá a tramitar el correspondiente expediente para el dictado de la orden de ejecución que proceda.
10. El incumplimiento injustificado de la orden de ejecución habilita a la Administración actuante para expropiar el inmueble bajo cualquiera de las modalidades previstas en la presente ley.

### Artículo 171. *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 una situación de fuera de ordenación que impida su ejecución.
2. Corresponderá al Municipio la declaración de situación legal de ruina, previo procedimiento iniciado de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, en el que, en todo caso, deberá darse audiencia por plazo mínimo de 15 días a todos los titulares de derechos afectados, para que aleguen y presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen oportunos en defensa de sus derechos, así como a la Administración competente cuando resulte afectado un inmueble catalogado, objeto de un procedimiento de catalogación o declarado bien cultural.
3. Para verificar la concurrencia del estado ruinoso del inmueble, será necesario en todo caso la emisión de un informe técnico por parte de los servicios técnicos municipales tras la correspondiente visita de inspección.
4. 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.
5. 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.
6. En el caso de declaración de ruina legal que afecte un edificio catalogado, objeto de un procedimiento de catalogación o declarado bien cultural, corresponde a la administración competente la determinación de los efectos de la declaración de ruina, sin perjuicio de la obligación de las personas propietarias de adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad.

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

## Artículo 172. *Ruina física inminente*

1. Cuando una construcción, edificación o instalación o algún elemento o parte de las mismas, se encuentre en tal estado que amenace con derrumbarse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés histórico o artístico, el Municipio estará habilitado para disponer con carácter urgente y sin dilaciones, todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento o apeo de la construcción o edificación y su desalojo. En el caso de edificios catalogados, objeto de un procedimiento de catalogación o declarados bien cultural, dichas medidas de manera excepcional, podrán extenderse a la demolición de los elementos estrictamente indispensables para proteger adecuadamente valores superiores y, desde luego, la integridad física de las personas.
2. Para verificar y resolver sobre la concurrencia del estado de ruina inminente, se requiere en todo caso la emisión de un informe técnico por parte de los servicios técnicos municipales tras la correspondiente visita de inspección.
3. El Municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el apartado anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el Municipio deberán repercutirse en el propietario hasta el límite del deber normal de conservación.
4. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá, ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

## TÍTULO VII

### Protección de la legalidad urbanística

#### CAPÍTULO 1

#### Medidas de reacción ante actuaciones ilegales

## Artículo 173. *Actuación de la Administración.*

Cualquier actuación u omisión 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 medidas que procedan de entre las que se indican a continuación:

1. Paralización inmediata de las obras en fase de ejecución que carezcan del título o presupuesto habilitante 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 se haya cumplido con la orden notificada, podrán adoptarse 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. Para ello, el órgano municipal competente notificará la resolución de suspensión a las empresas suministradoras, que deberán suspender su correspondiente suministro en el plazo improrrogable de cinco días. El levantamiento de la suspensión sólo procederá cuando se haya notificado la legalización de las actuaciones o usos a las empresas suministradoras para que proceda a la contratación definitiva del servicio.
2. Restauración de la legalidad urbanística mediante la legalización del acto o uso ejecutado o en curso de ejecución, o bien, mediante la reposición a su estado originario de la realidad física alterada cuando la actuación no resulte legalizable o cuando no se haya solicitado en plazo la legalización de lo ilegalmente ejecutado.

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, comunicación previa u orden de ejecución, 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. De confirmarse la existencia de acto administrativo

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

legitimador, éste deberá ser objeto de revisión, de conformidad con lo establecido en la legislación del procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas.

Anulada la licencia, la comunicación previa o la orden de ejecución, el Ayuntamiento procederá a restaurar la legalidad urbanística, sin perjuicio de las responsabilidades que sean exigibles, y de la iniciación, en su caso, del correspondiente procedimiento sancionador.

3. 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 174. *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, concediendo un plazo no inferior a quince días para la presentación de aquellas 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 175. *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 sujetos responsables de la infracción repusieran el bien al estado anterior a la infracción o dieran cumplimiento íntegro a los dispuesto en la resolución correspondiente, tendrán derecho a la reducción del 50% en el importe de la multa impuesta o que deba imponerse en el procedimiento sancionador, o a la devolución del importe correspondiente de la que ya hubieran satisfecho, siendo esta acumulable con la prevista en el Artículo 189.8.
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. En el caso de la Administración Local esta competencia recaerá sobre el Pleno.
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 actuaciones disconformes, en lo que a usos y obras se refiere.
5. La restauración de la legalidad urbanística ante obras de demolición, consistirá en la reconstrucción de lo indebidamente demolido. Cuando se tratare de una construcción catalogada o de bienes de interés cultural, la

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

reconstrucción se realizará conforme a los criterios que determine la consejería competente en materia de protección del patrimonio histórico-artístico, sin perjuicio de las sanciones a que hubiere lugar.

6. En las parcelaciones ilegales las operaciones de restauración de los terrenos consistirán en la roturación de caminos, desmonte o destrucción de servicios, demolición de vallados o cerramientos y cualesquiera otras que resulten necesarias para el pleno restablecimiento de la realidad física alterada.
7. Cuando la incoación de expedientes de disciplina urbanística afecte a actuaciones por virtud de las cuales se lleve a cabo la creación de nuevas fincas registrales por vía de parcelación, reparcelación, declaración de obra nueva o constitución de régimen de propiedad horizontal, la Administración actuante estará obligada a acordar la práctica en el Registro de la Propiedad de anotación preventiva.

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

#### Artículo 176. *Actuación de la Administración.*

1. Si se 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 177. *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 178. *Suspensión de licencias y de actuaciones comunicadas.*

1. El Ayuntamiento dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia, comunicación previa u orden de ejecución, y consiguientemente la paralización 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 179. *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 180. *Multas coercitivas.*

1. Cuando la persona responsable de restaurar la legalidad urbanística no repare el daño causado o incumpla lo ordenado en una resolución que le requiera la realización de un acto o la cesación del mismo, la Administración municipal procederá a la imposición de multas coercitivas por plazos mínimos de un mes, hasta un máximo de diez, e importe, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de la obra a ejecutar para reponer la legalidad y nunca por importe inferior a 300 euros.

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

2. En caso de impago por el obligado, el importe de las multas coercitivas, de los gastos derivados de la ejecución subsidiaria y de las responsabilidades por los daños y perjuicios, podrán exigirse por vía de apremio.
3. Las multas coercitivas son compatibles e independientes de las sanciones económicas que puedan imponerse y de la indemnización de los posibles daños ocasionados por la actuación.
4. En la resolución por la que se requiera la realización de un acto o la cesación del mismo, deberá apercibirse a la persona responsable, para que cumpla lo acordado en un plazo concreto y determinado, transcurrido el cual sin llevar a cabo lo acordado, la Administración municipal deberá proceder a la imposición de las multas coercitivas señaladas en el presente artículo.
5. El importe de las multas coercitivas que la Administración haya podido recaudar, quedará afectado al pago de los gastos que genere la posible ejecución subsidiaria del acuerdo incumplido por parte de la Administración competente, sin perjuicio de la posterior repercusión de su importe total al sujeto responsable incumplidor.

### Artículo 181. *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 realizaren:
  - a) sobre terrenos calificados en el planeamiento como sistemas generales, zonas verdes o espacios libres públicos.
  - b) En terrenos declarados espacio natural protegido, 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 182. *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 183. *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 2 Inspección urbanística

### Artículo 184. *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 ajustan 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.
3. Todos los Ayuntamientos con carácter inexcusable deberán llevar a cabo labores inspectoras en su término municipal por sí mismos, por medio de inspectores urbanísticos municipales o por el cuerpo de Policía Local o, cuando no

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

disponga de los mismos, deberán asegurar el desarrollo de la función inspectora mediante la asistencia de los servicios técnicos de las Oficinas Técnicas Urbanísticas 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.

### CAPÍTULO 3 Régimen sancionador

Artículo 185. *Definición.*

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y el planeamiento urbanístico y territorial, 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.

#### SECCIÓN 1ª. INFRACCIONES URBANÍSTICAS

Artículo 186. *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 divisiones 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.
  - b) Las divisiones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable que contradigan las determinaciones previstas en esta ley y en la ordenación territorial y urbanística.
  - c) 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.
  - d) El incumplimiento de las obligaciones de cesión obligatoria derivadas de los actos de edificación y uso del suelo.
  - e) El incumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos por el agente urbanizador frente a la Administración actuante, en ejecución del planeamiento.

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

- f) El incumplimiento de las obligaciones asumidas de conservar y mantener las obras de urbanización y sus instalaciones.
  - g) 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.
  - h) 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.
  - i) La ejecución de obras no permitidas en edificios en situación de fuera de ordenación.
  - j) El incumplimiento del régimen de usos previsto en el planeamiento, siempre que no sea infracción muy grave.
  - k) 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 título habilitante, siempre que quede constancia de su escasa entidad y reducido presupuesto, y no supongan una modificación del uso preexistente, del número de viviendas y locales, ni afecten a la estructura o cimentación del inmueble, y no estén tipificadas 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 187. *Prescripción.*

1. Las infracciones urbanísticas muy graves prescribirán a los seis años, las graves a los cinco años, y las leves al año.
2. El cómputo del plazo de prescripción de las infracciones relacionadas con actos de construcción, se iniciará desde que las obras estuvieran totalmente terminadas.
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 188. *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 compañías suministradoras de servicios que hubiesen incumplido los deberes establecidos para ellas en la presente ley.
5. 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.
6. 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.
7. Las multas que se impongan a los distintos sujetos por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.

## SECCIÓN 2ª. SANCIONES

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

### Artículo 189. *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. En los supuestos de infracciones graves o muy graves, podrá imponerse como sanción accesoria la inhabilitación al infractor, durante un plazo máximo de cinco años, para obtener subvenciones públicas o incentivos fiscales que otorgue la Administración Autónoma, la Administración Local o las Diputaciones Provinciales.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. Iniciado un procedimiento sancionador, si el infractor reconoce su responsabilidad y procede a su pago voluntario en cualquier momento anterior a la resolución que ponga fin al procedimiento, se producirá la finalización del mismo, aplicándose una reducción del 25% sobre el importe de la sanción propuesta, siendo esta reducción acumulable con la prevista en el Artículo 175.2.  
La posibilidad de reducción del importe de la sanción y su porcentaje 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.
8. 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.

### Artículo 190. *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. Previa incoación del correspondiente expediente, corresponderá al titular de la Alcaldía sancionar por las infracciones leves y al Pleno del Ayuntamiento por las infracciones graves y muy graves, dictando una resolución ajustada al ordenamiento jurídico.
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.
5. El plazo máximo en que debe notificarse la resolución expresa del procedimiento sancionador será de un año a contar desde la fecha del acuerdo de iniciación. La incoación del procedimiento deberá comunicarse al denunciante.
6. Las sanciones impuestas por infracciones muy graves prescribirán a los tres años, las impuestas por infracciones graves a los dos años y por infracciones leves al año, a contar desde el día en el que la resolución por la que se impone la sanción adquiera firmeza en vía administrativa.

### Artículo 191. *Prejudicialidad.*

Cuando con ocasión de los expedientes administrativos que se instruyan por infracción urbanística se presuma que de los documentos aportados o de la propia infracción se desprenden indicios del carácter de delito o falta del hecho, el órgano competente para imponer la sanción, por sí o a propuesta del instructor del expediente, lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, a los efectos de exigencia de las responsabilidades de orden penal en que hayan

ANTEPROYECTO DE LEY DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA SOSTENIBLE DE  
EXTREMADURA

podido incurrir los infractores, absteniéndose aquél de proseguir el procedimiento sancionador mientras la autoridad judicial no se haya pronunciado. La sanción penal excluirá la imposición de sanción administrativa sin perjuicio de la adopción de medidas de reposición a la situación anterior a la comisión de la infracción.

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

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 corresponden:
  - 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. *Dotaciones de aparcamiento.*

Hasta el desarrollo reglamentario, los instrumentos de ordenación urbanística deberán contemplar las siguientes reservas o dotaciones para aparcamientos:

1. Las actuaciones edificatorias deberán resolver en sus parcelas la dotación de aparcamientos prevista por el plan o la promoción, en función del uso del inmueble.
2. Los nuevos desarrollos urbanísticos deberán reservar espacio para plazas de aparcamiento de vehículos privados en proporción mínima de 1 plaza / 200 m<sup>2</sup> uso residencial, aplicando en dicha reserva la proporción de plazas accesibles de conformidad con la legislación vigente. Se reservarán también espacios para aparcamientos de bicicletas localizadas en las proximidades de los suelos destinados a dotaciones y zonas verdes.
3. En los núcleos de base del sistema territorial, los aparcamientos previstos se situarán preferentemente en playas de aparcamiento situadas preferentemente junto a vías de comunicación principales o próximas a los equipamientos.
4. En los núcleos de relevancia territorial se repartirán entre playas de aparcamiento y plazas en viario. Las playas de aparcamiento se situarán próximas a las conexiones con los sistemas de transporte público.
5. Los aparcamientos que acompañan a un vial no podrán situarse en las proximidades de los cruces o pasos peatonales, de forma que no reduzcan su visibilidad.
6. En sectores de uso global terciario o productivo, el promotor deberá justificar la demanda de aparcamiento en función de la actividad y el flujo de personas y mercancías, dotando al sector de la reserva necesaria.
7. Las playas de aparcamiento podrán ser computadas como cesiones de dotaciones de los sistemas local y general.

Disposición adicional tercera. *Uso de medios electrónicos, informáticos y telemáticos en los procedimientos regulados en esta Ley.*

1. En el plazo de dos años, los órganos directivos autonómicos competentes en materia de urbanismo y ordenación territorial y administración electrónica implementarán las medidas adecuadas para hacer efectivo el empleo de medios electrónicos, informáticos y telemáticos en los procedimientos contemplados en esta Ley.
2. Sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa básica estatal, la regulación de dichos medios electrónicos, informáticos y telemáticos se ajustará a las normas siguientes:
  - a) Deberán ser no discriminatorios, estar a disposición del público y ser compatibles con las tecnologías de la información y de la comunicación de uso general.
  - b) Los programas y aplicaciones necesarios para la presentación electrónica de solicitudes deberán ser de amplio uso, fácil acceso y no discriminatorios. A tal efecto, las administraciones competentes deberán poner a disposición de los interesados modelos electrónicos de solicitudes a través de la sede electrónica correspondiente.
  - c) Las aplicaciones que se utilicen para efectuar comunicaciones y notificaciones deberán poder acreditar la fecha y hora de su envío o puesta a disposición y la de la recepción o acceso por el interesado, la integridad de su contenido y la identidad del remitente de la misma.
  - d) Las referencias de esta Ley a la presentación de documentos escritos no obstarán a la presentación de los mismos por medios electrónicos.
  - e) En el ámbito de la garantía de accesibilidad para personas con discapacidad, la determinación de los medios de comunicación admisibles, el diseño de los elementos instrumentales y la implantación de los trámites procedimentales, deberán realizarse teniendo en cuenta criterios de accesibilidad universal y de diseño universal o diseño para todas las personas, tal y como son definidos estos términos en el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

Disposición adicional cuarta. *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.

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

Disposición adicional quinta. *Relación entre habitantes y m<sup>2</sup>edificables de uso residencial.*

1. Los indicadores y estándares urbanísticos se calculan con base en el número de habitantes. La relación entre habitantes y m<sup>2</sup> edificables se establece partiendo de las estadísticas de vivienda y población en Extremadura y se considerará la siguiente relación: 2,50 habitantes / 100 m<sup>2</sup> edificables de uso residencial.
2. Dicha relación podrá ser actualizada con base en las últimas estadísticas oficiales publicadas, motivando adecuadamente su cálculo y su aplicación en los instrumentos de planeamiento.

Disposición adicional sexta. *Ley de grandes instalaciones de ocio.*

Las grandes instalaciones de ocio se regirán por su legislación específica.

Disposición transitoria primera. *Instrumentos de ordenación del territorio vigentes o en tramitación en el momento de entrada en vigor de esta Ley.*

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 de ordenación urbanística 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 consolidado y no consolidado, que se considerarán como suelo urbano.
  - b) El suelo urbanizable y el suelo apto para urbanizar que se considerarán como suelo urbanizable.
  - c) El suelo no urbanizable común, que se considerará suelo rústico y
  - d) El suelo no urbanizable protegido, que será considerado suelo rústico protegido.

Disposición transitoria tercera. *Planes e instrumentos de ordenación urbanística 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 cuarta. *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 y así lo apruebe el órgano municipal competente, estableciendo nuevo plazo en el acuerdo, que no podrá superar el inicialmente previsto.
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 nueva urbanización o reforma del Artículo 101 en el momento en el que se inicie la operación de transformación urbanística.

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

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

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. *Procedimiento de licencias iniciados antes de la entrada en vigor de esta Ley.*

1. Las solicitudes de licencia que se hayan presentado antes de la entrada en vigor de esta ley, se rigen por la normativa aplicable al momento de su solicitud.
2. En aquellos supuestos en que la nueva regulación establezca el régimen de comunicación previa, la persona interesada puede, con anterioridad a la resolución municipal que ponga fin al procedimiento, desistir de su solicitud y optar por la aplicación de lo dispuesto en esta Ley.

Disposición transitoria séptima. *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 transitoria octava. *Aplicación complementaria de la Ley 2/2018, de 14 de febrero, de coordinación intersectorial y de simplificación de los procedimientos urbanísticos y de ordenación del territorio de Extremadura.*

En relación con los procedimientos para la aprobación de los Planes Territoriales y de los Planes Generales o sus modificaciones, será de aplicación complementaria la Ley 2/2018, de 14 de febrero, de coordinación intersectorial y de simplificación de los procedimientos urbanísticos y de ordenación del territorio de Extremadura.

Disposición derogatoria única. *Derogatoria normativa.*

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.