

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

Artículo 8. *Solar.*

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

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

1. El suelo rústico es la categoría básica del conjunto del suelo municipal que no se clasifica como suelo urbano urbanizable.
2. Los planes generales o, en su caso, los planes de suelo rústico deberán adscribir a la categoría correspondiente los suelos que reúnan las siguientes circunstancias:
 - a) Se adscribirán a la categoría de suelo rústico especialmente protegido los terrenos sometidos a algún régimen de protección que regule condiciones urbanísticas legales y obligatorias, conforme a la legislación de protección del dominio público, de protección ambiental, de patrimonio cultural o natural o de cualquier otra legislación sectorial. **Podrían incluirse estos terrenos en la categoría siguiente (rústico protegido), eliminando esta categoría de “especialmente protegido” y simplificando. Así, serían clasificados como rústico protegido todos los sometidos a algún régimen de protección en virtud de legislación de protección del D.P., protección ambiental, cultural o natural o de cualquier otra legislación sectorial, así como aquellos que de forma motivada por la voluntad del planificador.... (continuar con la letra siguiente).**
 - b) Se adscribirán a la categoría de suelo rústico protegido los terrenos que, de forma motivada por la voluntad planificadora, deben contemplar un régimen de usos y edificación atendiendo especialmente a la preservación de sus valores específicos naturales, paisajísticos, culturales, etc.
 - c) Se adscribirán a la categoría de suelo rústico restringido los terrenos que, de forma motivada y objetiva, son vulnerables a distintos tipos y categorías de riesgos por lo que deben evitar o limitar la implantación de usos, actividades y edificaciones y los posibles desarrollos urbanísticos.

Se podrán establecer subcategorías que se desarrollarán reglamentariamente.

3. Con independencia de la categorización y de forma superpuesta, los planes que categoricen el suelo rústico establecerán las zonas de afección en el mismo por la existencia de dominios públicos y por normativas sectoriales que establecen limitaciones de usos o requieren trámites específicos en dichas áreas. Al menos deberán establecerse afecciones de comunicaciones, dominios públicos naturales, defensa y culturales.

CAPÍTULO 2 Régimen del suelo

SECCIÓN 1ª. NORMAS COMUNES A TODAS LAS CLASES

Artículo 10. *Disposiciones generales.*

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

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

Artículo 14. *Régimen de fuera de ordenación.*

1. Las edificaciones, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resulten disconformes con la nueva ordenación, **deberán ser expresamente declarados fuera de ordenación**. En particular se declararán fuera de ordenación los situados en terrenos que, en ejecución del nuevo planeamiento, deban ser objeto de cesión o expropiación. **(la “declaración expresa” -que puede entenderse como un acto administrativo necesario-, supondría un vacío para aquellas edificaciones que sin “declaración expresa” se encuentren en las mismas circunstancias. Sería preferible decir “deberán ser consideradas como fuera de ordenación”)**
2. Serán situaciones de fuera de ordenación total las que sean del todo incompatibles con la nueva ordenación. Sólo se podrán autorizar obras de conservación y las obras e instalaciones requeridas para el funcionamiento de la actividad o uso establecido, que no incrementen su valor a efectos expropiatorios.
3. Serán situaciones de fuera de ordenación parcial las que pueden adaptarse a las determinaciones del planeamiento y se podrán autorizar las obras de conservación y reforma establecidas por el plan en función de su grado de incompatibilidad.

Artículo 15. *Subrogación real.*

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

SECCIÓN 2ª. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

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

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

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

1. Los propietarios de suelo rústico tienen los siguientes deberes:
 - a) Conservar y mantener el suelo y su cubierta vegetal en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión y para la seguridad o salud pública y daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluido el ambiental, evitando la contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire, y la contaminación lumínica del cielo.
 - b) Permitir realizar a la Administración las actuaciones de conservación o restauración necesarias para garantizar la seguridad y salud pública.
 - c) Para obtener la autorización de edificaciones, construcciones e instalaciones, será requisito indispensable la adecuada integración paisajística, justificada y acreditada técnicamente mediante el estudio de las condiciones iniciales del paisaje, las alternativas realizables y la motivada elección de la solución propuesta. Se contemplarán aspectos visuales, perspectivas, composiciones formales, cromáticas, texturas, valores culturales y tradición constructiva.
2. Los propietarios de suelo rústico tienen las siguientes limitaciones:

ANTEPROYECTO DE LEY DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA SOSTENIBLE DE EXTREMADURA

- a) No podrán realizarse obras, edificaciones o actos de división del suelo que supongan riesgo de formación de núcleos de población.
 - b) Las obras de urbanización están prohibidas en suelo rústico, pudiéndose tan sólo autorizar la ejecución y conservación de sistemas generales o infraestructuras definidas o autorizadas en planes de ordenación territorial.
 - c) Están prohibidas las parcelaciones urbanísticas.
3. Se entenderá que existe riesgo de formación de núcleo de población, en ausencia de condiciones objetivas definidas en los planes territoriales, cuando se presenten alguna de las siguientes circunstancias:
- a) La existencia o realización de parcelaciones urbanísticas.
 - b) Realización de instalaciones o infraestructuras colectivas de carácter urbano.
 - c) Realización de edificaciones, construcciones o instalaciones con indicadores de densidad y ocupación, o con tipologías, distribuciones interiores e instalaciones propias del suelo urbano.
 - d) La existencia de tres edificaciones, construcciones o instalaciones que no sean usos propios del suelo rústico, inscribibles total o parcialmente, en un círculo de 250 m de radio. **Ello supone 3 edificaciones/19,6 Ha. La LSOTEX consideraba 1 vivienda/2Ha (art. 17.4).**

Artículo 18. *Construcciones en suelo rústico.*

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

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

*Subsección 1ª. Condiciones de usos y autorización*Artículo 19. *Usos y actividades en suelo rústico.*

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

Artículo 20. *Calificación rústica.*

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

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

Artículo 21. *Requisitos de la calificación rústica.*

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

Sería mejor decir "instrumentos de ordenación vigentes", incluyendo el caso donde no exista "plan" y sí normas subsidiarias o PSDU, mientras se redacte y/o apruebe el plan.

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

En los casos de ampliación, renovación o mejora de actividades agroindustriales, así como las actividades destinadas a economía verde y circular situadas en parcelas inferiores a 1,5 ha, se considera capaz la parcela preexistente, siempre que no haya sido dividida en los 5 años inmediatamente anteriores. Este tipo de instalaciones podrán contar con ocupaciones superiores a las genéricamente permitidas siempre que se justifique debidamente su excepción y se declare de interés social por el municipio. **Debiera mejorarse diciendo: “a las permitidas por los instrumentos de planeamiento”. O si se quiere obviar las limitaciones que puede tener el planeamiento. Decirlo expresamente.**

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

Artículo 22. *Asentamientos en suelo rústico.*

1. A los efectos de esta Ley, se entiende por asentamiento en suelo rústico, residencial o productivo, el conjunto de edificaciones, construcciones o instalaciones que presenta unos indicadores, tales como densidad u ocupación, superiores a los estándares de sostenibilidad territorial establecidos para el suelo rústico.
2. Los planes territoriales podrán prever la creación de asentamientos en suelo rústico para el fomento del desarrollo rural y la economía verde circular. Para ello delimitarán los correspondientes sectores y fijarán las condiciones para su desarrollo. **Sería preferible que pudiese hacerse también desde el plan de ordenación urbanística.**
3. Así mismo, los planes de ordenación territorial identificarán y delimitarán en sectores los asentamientos irregulares de su ámbito para regularizar, ordenándolos, los que consideren viables, y para propiciar la extinción de los que motivadamente juzgue inviables, mediante el establecimiento de medidas a tal fin.
4. Los asentamientos de nueva creación y los irregulares viables se ordenarán y gestionarán mediante planes especiales de asentamiento.

Los sectores de estos asentamientos constituirán los ámbitos de reparto de las cargas derivadas de su ordenación y el marco de la entidad autónoma de conservación que los propietarios habrán de constituir para su mantenimiento.

5. Los propietarios de terrenos de asentamientos en suelo rústico tienen el deber de contribuir a mitigar los efectos negativos que originan para el medio ambiente mediante el abono de un canon cuyas características son las siguientes:
 - a) Importe igual al 1% del valor catastral de la propiedad.
 - b) Periodicidad anual.
 - c) Inicio de la obligación de abono: la anualidad en la que entre en vigor el plan que delimite el asentamiento.
 - d) Duración de la obligación: hasta la completa ejecución de las determinaciones del plan especial de asentamiento correspondiente, previa constitución de la entidad autónoma de conservación.
6. El importe del canon se destinará al patrimonio público municipal, para acometer las medidas ambientales compensatorias que determine la ordenación territorial.
7. Los asentamientos irregulares inviables, **“así declarados en virtud de la entrada en vigor de su plan especial”** permanecerán con tal consideración, sujetos al canon correspondiente, hasta su extinción. **Añadir lo anterior para mayor claridad.**

SECCIÓN 3ª. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

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

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

- 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. Es mejor incluir algo como “ la cesión gratuita siempre que en el terreno restante pueda materializarse la edificabilidad atribuida por el planeamiento aplicada sobre la superficie del terreno en propiedad original. En otro caso se indemnizará por el exceso de la superficie cedida.” Establecer un 5 invade competencias estatales sobre valoraciones urbanísticas, y no respeta la igualdad en derechos de los ciudadanos..

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

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

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

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

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

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

1. El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de suelo urbanizable es el resultado de aplicar a la superficie bruta de las parcelas el 90% del aprovechamiento medio del sector.
2. El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de suelo urbano no consolidado es el resultado de aplicar a la

Artículo 54. *Iniciativa de los municipios.*

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

*Subsección 3ª. Planes de suelo rústico*Artículo 55. *Planes de Suelo Rústico.*

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

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

1. La categorización del suelo de los planes de suelo rústico desplazarán las que contengan los **planes** urbanísticos en vigor, cuando hayan sido redactados por solicitud de los Ayuntamientos integrados en su ámbito. **Sería preferible decir "Instrumentos de ordenación urbanística" para acalarar que desplazan a cualquier instrumento existente en vigor, incluidas NNSS.**
2. Los planes urbanísticos redactados en ámbitos con plan de suelo rústico vigente, redactado por ausencia de plan u ordenación en los planeamientos municipales, podrán mantener la vigencia de dicho plan en su término municipal o bien desplazarlo sin perjuicio de mantener en la nueva ordenación la coherencia con la ordenación establecida por los planes territoriales.

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

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

Artículo 63. *Ejecución.*

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

Artículo 64. *Caducidad.*

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

CAPÍTULO 3

La ordenación urbanística

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 65. *Instrumentos de la ordenación urbanística.*

1. La ordenación urbanística se definirá mediante la formulación y aprobación de los instrumentos de ordenación estructural y detallada contemplados en esta ley, cuya formulación deberá contemplar el orden conforme al rango y el ámbito de cada uno.
2. Los instrumentos de planeamiento general tienen como objeto establecer la ordenación estructural y, en su caso, la ordenación detallada, conforme su regulación:
 - a) **Plan General Municipal. Redacción confusa (no se dice nada)**
3. Los instrumentos complementarios del planeamiento general, que tienen competencias para establecer o modificar determinaciones de ordenación estructural y detallada, conforme a su objeto son:
 - a) Planes Especiales.
 - b) Catálogos.
4. Los instrumentos de desarrollo del planeamiento general que tienen competencias para establecer o modificar determinaciones de ordenación detallada, conforme a su objeto son:
 - a) Planes Parciales.
 - b) Estudios de detalle.
 - c) Ordenanzas Municipales.
 - d) Normas Técnicas de planeamiento.

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

Los municipios de relevancia deberán contener, además:

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

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

- g) Delimitación del área o áreas de reparto, su aprovechamiento medio, uso global y prohibidos.
- h) Justificación del cálculo del aprovechamiento y los coeficientes homogeneizadores, en su caso.

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

Artículo 69. *Plan Detallado Municipal.*

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

Artículo 70. *Procedimiento de aprobación.*

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

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

Convendría con ocasión de la aprobación de la LOTUS, modificar la ley 16/2015 para que el control ambiental de planes de ordenación territorial y urbanística se ciña a ello, para no solaparse con lo establecido en legislaciones sectoriales que protegen otros intereses públicos afectados que no afectan a valores ambientales (infraestructuras: carreteras, ferrocarriles, vías pecuarias, regadío, telecomunicaciones, e. eléctrica, etc) y que ya regulan la aprobación de instrumentos de ordenación y la necesidad de informes previos o posteriores a la aprobación inicial.

En dicho sentido se propone una revisión y modificación de la Sección 1ª del capítulo VII de la Ley 16/2015, que podría comenzar por:

Art. 39. Trámites y plazos para la evaluación ambiental.

(Estos plazos, y la confusión que existe sobre el objeto de los informes, así como su solapamiento con la legislación sectorial, es lo que realmente está motivando el retraso en la elaboración de planes).

...

2. El órgano ambiental dispondrá de un plazo máximo de 3 meses para realizar las consultas previstas y elaborar un documento de alcance del estudio ambiental estratégico. Se propone 1 mes y añadir: "que deberá versar sobre aspectos exclusivamente de control ambiental".

3. El plazo máximo para la elaboración del estudio ambiental estratégico, y para la realización de la información pública y de las consultas será de quince meses.

4. Para el análisis técnico del expediente y la formulación de la declaración ambiental estratégica, el órgano ambiental dispondrá de un plazo de dos meses, prorrogable por dos meses más, por razones justificadas debidamente motivadas desde la recepción del expediente completo y comunicado al promotor y al órgano sustantivo. Se propone 1 mes.

...

Art. 40 Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria

~~f) Las incidencias previsibles sobre los elementos estratégicos del territorio, sobre la planificación sectorial implicada, sobre la planificación territorial y sobre las normas aplicables.~~

...

Artículo 41. Consultas a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas, y elaboración del documento de alcance del estudio ambiental estratégico.

- 1. El órgano ambiental someterá el borrador del plan o programa y el documento inicial estratégico a consultas de las Administraciones Públicas afectadas que velen por la protección de valores ambientales y que al menos serán las que tengan competencia de aguas, protección de la naturaleza y medio ambiente, y de las personas interesadas, que se pronunciarán en el plazo de cuarenta y cinco días hábiles desde su recepción. Se propone 20 días, y añadir "sobre la incidencia del plan o programa en los valores ambientales que tienen el deber de proteger".*

...

Artículo 51. Consultas a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas.

Modificarlo en el mismo sentido: que se solicite informe únicamente a las Admisnitraciones que velen por intereses públicos relacionados con la protección de valores ambientales, y que se pronuncien sólo sobre aspectos ambientales.

...

Artículo 52. Informe ambiental estratégico.

- 1. El órgano ambiental formulará el informe ambiental estratégico en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar. Se propone 1 mes.*

...

Artículo 58. Planes Generales Municipales.

...

3. El Plan General Municipal aprobado inicialmente, que incluirá el estudio ambiental estratégico, se someterá a información pública y consultas conforme al procedimiento establecido para la evaluación ambiental durante un periodo de 45 días. ARMONIZARLO CON LA LOTUS: 30 DÍAS.

...

- ~~*5. En la fase de consultas deberán recabarse, cuando sean preceptivos y no hubieran sido ya emitidos e incorporados al expediente, ni deban emitirse en una fase posterior del procedimiento de conformidad con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, al menos los siguientes informes: a) El de la Administración hidrológica, sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico.*~~

ANTEPROYECTO DE LEY DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA SOSTENIBLE DE EXTREMADURA

- ~~6. b) Los de las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afectación y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras.~~
- ~~7. 6. Los informes a los que se refiere el apartado anterior serán determinantes para el contenido de la declaración ambiental estratégica, que solo podrá disentir de ellos de forma expresamente motivada.~~
- HAY SOLAPAMIENTO CON LEGISLACIÓN SECTORIAL Y SOBRE ASPECTOS NO AMBIENTALES.**

...

IDEM PARA OTROS INSTRUMENTOS. Hasta aquí propuesta de revisión y modificación de Ley 16/2015

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

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

SECCIÓN 3ª. INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DEL PLANEAMIENTO

Artículo 72. *Plan especial.*

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

Artículo 80. *La actividad de ejecución.*

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

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

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

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

La ejecución de las previsiones de los **planes instrumentos de ordenación urbanística** puede llevarse a cabo conforme a las siguientes modalidades:

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

3. Actuaciones Aisladas. Son actuaciones puntuales que no precisan establecer un sistema ni la previa aprobación de un programa de ejecución y pueden incluir o no urbanización, ejecutadas en régimen de gestión directa por la Administración o con la colaboración de particulares.

Será la modalidad de ejecución del **planeamiento** en el suelo urbano no consolidado definido en el Artículo 7.2.c. y en el suelo urbano sometido a pequeñas actuaciones **para corrección de alineaciones, culminación de la apertura de un vial u obtención de espacio libre público no incluido en una actuación sistemática, así como en la ejecución de los sistemas generales en cualquier tipo de suelo y en la remodelación de la urbanización y espacios públicos preexistentes mediante el correspondiente Proyecto de Obras Públicas. PARECE CORRECTA LA REDACCIÓN! Así, para tantas NNSS que aún perdurarán un tiempo, es posible ejecutar lo “dibujado” en ellas, aunque no se haya delimitado un ámbito de gestión.**

Pueden precisar la delimitación de una unidad de actuación simplificada, que puede ser discontinua, a los solos efectos de establecer el conjunto de parcelas afectadas por la actuación... **AÑADIR “ y que se definirá con ocasión de la actuación si el planeamiento no la ha definido”.**

4. Actuaciones Edificatorias. Son actuaciones aisladas de nueva edificación o rehabilitación de la existente en suelo urbano, incluso cuando requieran obras de urbanización accesorias para completar los servicios urbanísticos existentes o conectarse a ellos de modo que la parcela adquiera la condición de solar.
5. Cuando la Administración sea propietaria o disponga de todos los bienes y derechos integrados en una unidad de actuación, ya sea de nueva urbanización o reforma, podrá operar en la modalidad de actuaciones simplificadas.

Artículo 83. *Régimen de gestión.*

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

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

Artículo 84. *Sistemas de ejecución.*

Los sistemas de ejecución son los siguientes:

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

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

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

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

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

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

Artículo 87. *Gastos de urbanización*

1. Los gastos de urbanización a cuyo pago deben contribuir los propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad de actuación, por estar éstos afectados legalmente al cumplimiento de los deberes de promoción de dicha actuación, son los correspondientes a los siguientes conceptos:
 - a) Obras de vialidad, comprensivas en todo caso de la explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, incluyendo las obras precisas para facilitar su accesibilidad para las personas de movilidad disminuida; y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.
 - b) Obras de saneamiento, inclusivas de las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, alcantarillas, ramales, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de actuación.
 - c) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo, en su caso, las de potabilización y, en todo caso, las de distribución 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 urbanización y de reparcelación.
 - f) Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, incluyendo el beneficio o la retribución empresarial del urbanizador.
 - g) Indemnizaciones que procedan a favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones **legalmente ejecutadas** que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste. **Mejor “que se ajusten a la legalidad”, o “en los términos establecidos en la legislación del suelo estatal.”**
 - 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 la legislación estatal, se entiende que es un deber inexcusable sin necesidad de que el planeamiento o el programa lo indique. En el posible caso de que el planeamiento o el programa no se pronuncien, se abre la posibilidad al incumplimiento de dicho deber.**
2. Los gastos de conservación de la urbanización que corresponden al agente urbanizador y a los propietarios de los solares resultantes hasta la recepción por la Administración de las obras realizadas, son los correspondientes al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el apartado anterior.
3. Los propietarios de los solares resultantes y, en su caso, el agente urbanizador tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios, de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y gas y, en su caso, telefonía y telecomunicaciones, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por los usuarios. Los costes de establecimiento y de conservación se acreditan mediante certificación expedida por la Administración.
4. El Municipio **podrá aprobar**, previa audiencia de los propietarios, la modificación de la previsión inicial de gastos de urbanización en el caso de aparición de circunstancias técnicas objetivas, cuya previsión por el agente urbanizador no hubiera sido posible con ocasión de la elaboración del proyecto de urbanización. La retasación de los costes no podrá superar los límites máximos establecidos en la legislación reguladora de la contratación del sector público ni tampoco podrá suponer modificación o incremento en la cuantía del beneficio empresarial del agente urbanizador. **Mejor “deberá aprobar.**

SECCIÓN 2ª. SUJETOS DE LA ACTIVIDAD PÚBLICA Y PRIVADA

Artículo 88. *Actuación pública y privada.*

1. Corresponderá a las Administraciones públicas, dentro de sus respectivos ámbitos de competencia:
 - a) La actividad de ejecución del planeamiento completa en la modalidad de actuaciones sistemáticas de urbanización o reforma en régimen de gestión directa, así como en la modalidad de actuación simplificada de

ANTEPROYECTO DE LEY DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA SOSTENIBLE DE EXTREMADURA
mente, bien por ser éstas precisas para la viabilidad de lo estipulado.

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

CAPÍTULO 2

Las actuaciones sistemáticas de urbanización o reforma

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

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

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

Artículo 92. *Unidad de Actuación Integral.*

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

Artículo 93. *Obtención de terrenos dotacionales.*

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

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

Artículo 100. *Sistema de concertación.*

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

CAPÍTULO 3

Actuaciones simplificadas de urbanización o reforma

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

1. Se entiende por actuación simplificada de urbanización o reforma el conjunto de operaciones no sujetas a previa aprobación de un Programa de Ejecución necesarias para completar la urbanización o el nivel de dotaciones de un sector.
2. Las obras que sean de urbanización se ejecutarán en régimen de gestión directa por la administración, aunque en caso de acuerdo, suscrito en el correspondiente Convenio de Gestión, podrán ser ejecutadas por una entidad urbanística colaboradora integrada por los propietarios de los terrenos afectados o beneficiarios de la actuación urbanística.
3. El ámbito físico de la actuación simplificada de urbanización se determinará mediante la delimitación de una Unidad de Actuación Simplificada dentro de un sector, que se constituirá en el área de referencia para la equidistribución y, en su caso, cesión de suelos con destino dotacional, y para el establecimiento de las cuotas de urbanización a satisfacer por los propietarios de los bienes afectados o beneficiados por la actuación.
4. La delimitación de las unidades de actuación simplificadas podrá estar contenida en los planes de ordenación o en los instrumentos de desarrollo **INCLUIR "o en el proyecto de urbanización pertinente"**, y deberá incluir todos los terrenos objeto de transformación o reforma.
5. El suelo destinado a la cesión al Ayuntamiento de dotaciones públicas y aprovechamiento, si procediera, puede ser sustituido por su valor en metálico, cuantificado de acuerdo con las reglas de valoración establecidas en ~~esta Ley, salvo lo dispuesto en el párrafo cuarto del artículo 18.1.b. del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.~~ **"...en la legislación estatal"**.

Artículo 102. *Obtención de terrenos dotacionales.*

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

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

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

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

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

SECCIÓN 2ª. LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Artículo 118. *Proyecto de urbanización.*

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

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

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

Artículo 119. *Parcelación.*

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

Artículo 120. *Régimen de las parcelaciones.*

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

Artículo 128. Reservas de aprovechamiento

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

Artículo 129. Compensaciones monetarias sustitutivas

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

CAPÍTULO 6**Ejecución de las actuaciones edificatorias****Artículo 130. Edificación de parcelas y solares.**

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

Artículo 131. Presupuestos de la edificación.

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

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

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

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

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

Artículo 139. *Licencia de actividad.*

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

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

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

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

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

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

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

ANTEPROYECTO DE LEY DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA SOSTENIBLE DE EXTREMADURA

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

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

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

Artículo 141. *Licencia de primera ocupación o utilización*

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

Artículo 142. *Licencias en supuestos de interés general*

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

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

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

El procedimiento de otorgamiento de licencia únicamente se entenderá iniciado cuando el interesado presente la documentación técnica exigible junto a aquellos otros documentos que consideren indispensables para dotar de contenido la resolución.

3. El expediente administrativo deberá incorporar los informes, autorizaciones o concesiones que resulten procedentes.
4. Con carácter previo a la resolución o acuerdo municipal que ponga fin al procedimiento, deberán emitirse los informes técnico y jurídico que formarán parte del expediente administrativo y que podrán ser emitidos por los propios servicios técnicos municipales o bien por otros servicios de apoyo, como son las Oficinas de Gestión Urbanística de las Mancomunidades, el servicio de asistencia técnica de las Diputaciones Provinciales o por algún organismo oficial colegiado o de acreditación técnica. El informe técnico debe finalizar obligatoriamente con una propuesta de resolución, que en todo caso deberá confrontar la actuación con la ordenación aplicable y, comprobar su adecuación a las normas de edificación y construcción, el impacto ambiental, la conservación energética y la accesibilidad, **debiendo limitarse a esos aspectos de control**. El informe jurídico contendrá una enumeración de hechos, la relación de disposiciones legales aplicables y un juicio jurídico sobre el acomodo a la legalidad del proyecto o actuación que se pretende, debiendo informar sobre la tramitación del procedimiento. **Existe numerosa legislación sectorial que obliga a comprobar en el acto de otorgamiento de licencia el cumplimiento de la misma, por lo que conviene no limitar los aspectos sobre los que se puede informar por si diera lugar a confusión (visado, seguridad y salud, ruidos, etc)**

La resolución denegatoria deberá ser motivada, con explícita referencia a la norma o normas de la ordenación territorial y urbanística o, en su caso, de otro carácter con las que esté en contradicción el acto, la operación o la actividad sometido a licencia.

5. Las licencias urbanísticas se resolverán en el plazo máximo de 15 días hábiles, salvo las licencias de primera ocupación o utilización, que deberán resolverse en el plazo máximo de 10 días hábiles.
6. El transcurso del plazo máximo para resolver desde la presentación de la solicitud, sin notificación de resolución alguna, determinará el otorgamiento de la licencia interesada por silencio administrativo positivo, excepto en los casos en que la legislación básica del Estado señale que se requiere el acto expreso de conformidad, aprobación o autorización administrativa.

El cómputo de dicho plazo máximo para resolver expresamente se podrá interrumpir una sola vez mediante requerimiento de subsanación de deficiencias o de mejora de la solicitud formulada, salvo lo previsto en el Artículo 139.2 para los actos o actividades que requieran declaración de impacto ambiental o autorización ambiental integrada.

Artículo 144. *Los efectos de la licencia urbanística*

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

Artículo 145. *Caducidad de las licencias*

1. La resolución por la que otorgue licencia deberá contener expresamente los plazos para iniciar y finalizar las obras, y el plazo máximo de interrupción de las mismas.
2. En caso de no estar previstos en la licencia, el plazo de iniciación no podrá exceder de seis meses y el de

ANTEPROYECTO DE LEY DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA SOSTENIBLE DE EXTREMADURA

terminación de dos años, a contar desde la notificación de su otorgamiento, no pudiendo estar suspendidos los trabajos de ejecución de las obras por tiempo superior a tres meses.

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

Artículo 146. Información y publicidad en obras

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

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

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

Artículo 147. La prestación de servicios por las compañías suministradoras

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

CAPÍTULO 2

Comunicaciones urbanísticas previas

Artículo 148. Comunicaciones previas de obras, instalación y construcción

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

ANTEPROYECTO DE LEY DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA SOSTENIBLE DE EXTREMADURA
 caciones electrónicas disponibles para el público.

- d) El cerramiento de fincas, muros y vallados.
 - e) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
 - f) La instalación de invernaderos de altura inferior a 1 metro y cuya superficie ocupada sea inferior a 500 m².
 - g) La reparación de firmes y pavimentos de caminos y viales existentes.
2. Asimismo, quedan sujetos al régimen de comunicación previa las transmisiones de cualesquiera licencias urbanísticas y el cambio de titularidad de actividades comerciales y de servicios a los que no resulte exigible la obtención de licencia previa.

Artículo 149. *Comunicaciones previas de uso y actividad*

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

Artículo 150. *El procedimiento de comunicación previa*

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

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

Artículo 151. *Caducidad de la comunicación previa.*

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

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

1. Al objeto de comprobar el cumplimiento de los requisitos exigibles para el funcionamiento de la actividad, el Ayuntamiento deberá realizar LA comprobación documental de la comunicación, así como las correspondientes inspecciones del inmueble donde se lleva a cabo la misma **...en función de lo regulado en su ordenanza municipal. (ver apartado 150.2)**

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

Artículo 153. La responsabilidad de los técnicos redactores de proyectos

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

Artículo 154. El régimen de autorización provisional de actividades.

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

CAPÍTULO 3

Protección de la legalidad urbanística

Artículo 155. Actuación de la Administración ante las actuaciones ilegales

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

1. Paralización inmediata de las obras en fase de ejecución que carezcan de los trámites y presupuestos legalmente exigibles o contravengan sus condiciones.
La notificación de la orden podrá realizarse, indistintamente, al promotor o al titular catastral del inmueble. Practicada la notificación, y transcurridas cuarenta y ocho horas desde ésta sin que haya cumplido con la orden notificada, se podrá proceder mediante las siguientes medidas cautelares:
 - a) El precinto de los inmuebles y maquinaria y materiales, o, cuando éstas fueran susceptibles de ello, el depósito de los mismos bajo custodia del Municipio.
 - b) La suspensión del suministro de los servicios de gas, agua y electricidad, incluso el desalojo y precinto del inmueble o inmuebles salvo que tuvieran la condición legal de domicilio de personas físicas.
 - c) La imposición de sucesivas multas coercitivas por plazos de un mes e importe, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de la obra ejecutada correspondiente a la actuación ilegal, y nunca inferior a 600 euros. Del incumplimiento de la orden de paralización se dará cuenta, en su caso, al Ministerio Fiscal a los efectos de la exigencia de la responsabilidad que proceda.
2. Restauración de la legalidad urbanística mediante la legalización del acto o uso ejecutado o en curso de ejecución, en su caso, a través de la reposición a su estado originario de la realidad física alterada.
3. Inicio de los procedimientos de suspensión y anulación de los posibles actos administrativos legitimadores en los que pudiera ampararse la actuación ilegal.

La existencia de acto administrativo legitimador no será obstáculo para la adopción de las medidas previstas en el presente artículo. La posible suspensión administrativa de la eficacia de los actos administrativos legitimadores conllevará la suspensión de la tramitación de las licencias de primera ocupación o utilización, así como de la prestación de los servicios por parte de las compañías suministradoras.

En este caso, también podrá la Administración urbanística competente adoptar las medidas cautelares previstas en el apartado anterior.

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

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

Disposición adicional segunda. *Adaptación a la ley.*

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

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

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

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

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

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

1. Los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo aprobados a la entrada en vigor de esta Ley conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su revisión o su total cumplimiento o su total ejecución conforme a las previsiones de los mismos.

Hasta que se adapten a la presente Ley será aplicable la ordenación de suelo no urbanizable prevista en su planeamiento urbanístico municipal, conforme a las competencias y al régimen propio de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura. **Convendría aclarar si los instrumentos redactados y en vigor anteriores a la LSOTEX 15/2001 conservan su vigencia y ejecutividad y es aplicable lo previsto en ellos aun cuando no cumplan disposiciones de la anterior LSOTEX. Pues será común por ejemplo el caso de NNSS con parámetros de parcelas mínimas en suelo rústico inferiores a 1,5 Ha, o edificabilidades en suelo urbano superiores al anterior art. 74 o al actual 00.**

2. A los efectos de esta Ley se considerará la siguiente relación de equivalencia entre:
 - a) El suelo urbano y suelo urbano consolidado, que se considerarán como suelo urbano.
 - b) El suelo urbano no consolidado mantiene su clase y categoría.
 - c) El suelo urbanizable y el suelo apto para urbanizar que se considerarán como suelo urbanizable.
 - d) El suelo no urbanizable común, que se considerará suelo rústico y
 - e) El suelo no urbanizable protegido, que será considerado suelo rústico protegido.

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

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

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

Los instrumentos de planeamiento y desarrollo urbanísticos aprobados inicialmente a la entrada en vigor de esta Ley podrán continuar su tramitación de acuerdo con las normas de procedimiento previstas en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, siempre que se aprueben definitivamente en el plazo de

ANALISIS LOTUS OGUCENTRO. Documento nº 2.

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

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

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

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

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

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

¿Cómo se comunican? Tramite de comunicación.

¿Existe un plazo para efectuar la comunicación?,

¿Qué documentación debe llevar dicha comunicación?

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

Los planes especiales de asentamientos:

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

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

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

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

Artículo 70 sobre el Procedimiento de Aprobación de los Planes

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

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

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

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

Capítulo 4.

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

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