

BORRADOR DE REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA SOSTENIBLE DE EXTREMADURA

DECRETO .../2019, de ..., por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura

La Disposición final primera de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura habilita a la Junta de Extremadura para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y aplicación de esta ley en un plazo máximo de un año desde su entrada en vigor.

En su virtud, de acuerdo con el Consejo de Estado, a propuesta de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, previa deliberación del Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura, en su reunión del día ... de 2019,

DISPONGO:

Artículo único. Se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, cuyo texto se inserta a continuación.

Disposición Transitoria.

Disposición derogatoria.

Queda derogado el Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura y cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en el presente Reglamento.

Disposición Final primera. Desarrollo

Se faculta a la persona titular de la consejería competente en materia de urbanismo para dictar cuantas disposiciones sean precisas para la ejecución y aplicación del Reglamento aprobado.

Disposición Final segunda. Entrada en vigor

Este Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Diario Oficial de Extremadura».

REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA SOSTENIBLE DE EXTREMADURA

TÍTULO PRELIMINAR. Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto

El presente Reglamento tiene por objeto dictar las normas precisas para el desarrollo y aplicación de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura. Se entenderán referidas a ella todas las remisiones que en este Reglamento se hacen a la Ley, salvo que expresamente se indique otra cosa.

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

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

a) El desarrollo sostenible social, ambiental y económico de los municipios de Extremadura, con el objetivo último de mantener y mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

b) El desarrollo racional y equilibrado de usos y actividades en el territorio, que garantice su diversidad y asegure el máximo aprovechamiento del suelo como recurso natural no renovable, así como la protección del medio ambiente y el patrimonio cultural.

c) La cohesión social de Extremadura, considerando el predominio del mundo rural, los condicionantes históricos de su desarrollo socioeconómico y la baja población y dispersión.

d) La igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres, sin que pueda prevalecer desde el plano de la ordenación territorial discriminación de las personas con discapacidad o por razón alguna o circunstancia personal o social, entendiéndose que la función pública y el interés general en una sociedad diversa se fundamentan en la atención específica de las necesidades diferenciadas.

e) La garantía de que la actividad de ordenación territorial y urbanística se desarrolle conforme a las necesidades de la sociedad promoviendo una amplia y efectiva participación ciudadana y garantizando los derechos de información e iniciativa de las personas y de las entidades constituidas para la defensa de sus intereses.

f) Evitar la especulación del suelo y garantizar la disponibilidad del mismo para usos urbanísticos, una previsión de dotaciones y equipamientos urbanos adecuada y el acceso a una vivienda digna, un domicilio libre de inmisiones contaminantes y en un entorno seguro, saludable y universalmente accesible. Asimismo, favorecerá la cohesión social, mediante la regulación del uso del suelo, de forma que se fomente la convivencia equilibrada de grupos sociales, usos y actividades.

2. La actividad administrativa en materia de urbanismo y ordenación del territorio tiene por finalidad garantizar, en cumplimiento de los derechos constitucionales, el derecho a disfrutar de un medioambiente adecuado para el desarrollo de las personas, la utilización racional de los recursos naturales, el derecho de la ciudadanía a disfrutar de una vivienda digna y adecuada en un entorno urbano de calidad, la conservación, promoción y enriquecimiento del Patrimonio Histórico, Artístico y Cultural de Extremadura, así como la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de las Administraciones públicas. Las Administraciones públicas velarán en sus actuaciones por el uso eficiente y la reducción del consumo de recursos naturales, en especial del suelo (artículo 2 de la Ley).

Artículo 3. La ordenación territorial y urbanística como función pública

1. La ordenación territorial es una función pública que comprende la planificación territorial mediante la organización y regulación de la ocupación, transformación y utilización del suelo natural, en desarrollo de las políticas social, ambiental y económica de la comunidad autónoma de Extremadura, conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible.

2. La ordenación urbanística es una función pública que comprende la planificación municipal mediante la ordenación, organización, ejecución y gestión de los planes, y la regulación y control de las edificaciones, usos y actividades.

3. La ordenación territorial y urbanística delimita las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme el destino de este (artículo 3 de la Ley).

Artículo 4. Coordinación de competencias y cooperación

1. Las competencias en materia de urbanismo y ordenación del territorio atribuidas **en la Ley y en este reglamento** a las administraciones públicas, se ejercerán en coordinación con las atribuidas para la gestión de

otros intereses públicos en cuyo desarrollo se requiera ordenar, transformar, conservar o controlar el uso del suelo, correspondiendo a los instrumentos de ordenación territorial y urbanística regular y facilitar la ejecución de tales actuaciones (artículo 4.1 de la Ley).

2. A tal efecto, la Comisión de Coordinación Intersectorial, dependiente de la Consejería con competencias en materia de urbanismo y ordenación del territorio, coordinará, conforme a lo dispuesto en su normativa reguladora, la emisión de informes sectoriales en los procedimientos para la aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística y territorial, cuando su aprobación definitiva corresponda a los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio propios de la Junta de Extremadura (artículo 4.2 de la Ley).

La Comisión de Coordinación Intersectorial se rige por lo establecido en la Ley 2/2018, de 14 de febrero, de coordinación intersectorial y de simplificación de los procedimientos urbanísticos y de ordenación del territorio de Extremadura y en el Decreto 128/2018, de 1 de agosto, por el que se regula su composición, organización y funcionamiento, así como el procedimiento de coordinación intersectorial.

3. La cooperación y asistencia económica, técnica y administrativa en materia urbanística entre las Administraciones Públicas se desarrollará con carácter voluntario, de acuerdo con lo dispuesto en las leyes, pudiendo tener lugar en todo caso mediante los convenios de colaboración que suscriban o la constitución de consorcios (artículo 4.3 de la Ley).

La cooperación se desarrollará mediante las técnicas previstas en el artículo 144 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y en el artículo 57 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local o legislación estatal básica que las sustituya. Entre otras, podrá tener las siguientes finalidades:

a) El traslado del ejercicio de la competencia de una entidad por parte de otra, mediante las técnicas de la delegación y la encomienda de gestión.

b) La ejecución conjunta de competencias de dos o más entidades, mediante la programación de actuaciones, su seguimiento y la adopción de medidas para la prevención de conflictos.

c) La asistencia técnica, económica o administrativa a otra entidad en el ejercicio de sus competencias.

4. La Junta de Extremadura podrá prestar asistencia técnica y económica a la actividad urbanística de los municipios que posibilite el ejercicio efectivo y pleno de las competencias locales en la materia, a través de una red territorial de Oficinas Técnicas Urbanísticas, que se denominarán Oficinas Técnicas de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible (OTUDTS)

5. Las OTUDTS son equipos interdisciplinarios de profesionales, encuadrados en la Mancomunidad de Municipios respectiva, que prestan asistencia técnica y jurídica a los municipios en materia de ordenación, gestión y disciplina urbanística y territorial, así como en materia de vivienda y habitabilidad, protección y conservación de medio ambiente y del patrimonio cultural, desarrollo rural, accesibilidad y movilidad. Colaborarán también con la administración autonómica en las mismas materias.

6. Cada OTUDTS estará integrada, como mínimo, por el siguiente personal:

a) Director/a, con funciones técnicas, de dirección del equipo y coordinación de los trabajos, a ejercer por arquitecto/a o titulación equivalente

b) Asesor/a jurídico/a, a ejercer por licenciado/a en derecho, o título equivalente

c) Técnico, a ejercer por arquitecto/a técnico/a, aparejador/a, ingeniero/a de la edificación, o título

equivalente

d) Auxiliar administrativo/a u opcionalmente, un/a técnico/a delineante, con la titulación correspondiente

Esta estructura básica podrá ser ampliada, en función de las necesidades propias del ámbito territorial de la Oficina, con el personal administrativo, jurídico o técnico, con capacitación adecuada.

7. El personal adscrito a las OTUDTS, desarrollará los trabajos propios de sus competencias profesionales, en los ámbitos de actuación de las oficinas, según los requerimientos de las administraciones afectadas y en consonancia con el contenido de los convenios o resoluciones reguladoras de su funcionamiento. Sus funciones podrán consistir en la redacción de documentos de planeamiento o de gestión urbanística, informes técnicos o jurídicos, representaciones gráficas, asistencia a reuniones, visitas de inspección y las demás que sean necesarias para el desarrollo de las tareas de la Oficina.

8. La administración autonómica impulsará el funcionamiento de las OTUDTS mediante la aportación de fondos destinados al sostenimiento económico de su actividad, en colaboración con la administración local a la que prestan sus servicios.

9. Los términos concretos de la cooperación interadministrativa en la que se sustenta cada OTUDTS, se establecen a través del correspondiente convenio de colaboración, donde se regularán entre otros, las especificaciones particulares sobre su funcionamiento y composición, el ámbito físico de actuación y los términos de su financiación. Sin la cobertura del convenio, cualquier oficina técnica creada por las entidades locales, no podrán ejercer las tareas que atribuye a las OTUDTS este Reglamento.

10. La administración autonómica dispondrá un personal destinado a la coordinación de las oficinas, difusión de criterios y seguimiento de las actuaciones realizadas. El citado personal desarrollará su trabajo conforme a las directrices de la Dirección General competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, con las siguientes funciones específicas:

a) Seguimiento de los trabajos realizados por cada oficina

b) Apoyo técnico y jurídico a las OTUDTS, para la unificación de criterios y procedimientos urbanísticos, tendentes a alcanzar mayor seguridad jurídica, simplificación y seguridad a los afectados

c) Servir de enlace efectivo entre la Dirección General y la red de oficinas, procurando la agilización de expedientes y la resolución de controversias, especialmente en materia de planeamiento y calificaciones

d) Organizar acciones formativas y divulgativas, tanto entre el personal adscrito a las oficinas, como el de los municipios en que prestan servicio.

Artículo 5. Definiciones legales

1. A los efectos de la Ley y del presente Reglamento, se entiende por:

a) Núcleo de población: el ámbito de suelo urbano con uso mayoritario para vivienda en el que el municipio hace efectiva la prestación de servicios determinada en la legislación reguladora de las bases de régimen local.

b) Oficinas Técnicas Urbanísticas: oficinas técnicas de ámbito supramunicipal, vinculadas a la Administración, que prestan asistencia técnica y jurídica a los municipios en materia de ordenación, gestión y disciplina urbanística y territorial, que contarán, al menos, con profesionales con la cualificación precisa para la redacción de instrumentos de ordenación territorial y urbanística, instrumentos de gestión y la evacuación de

informes técnicos y jurídicos.

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

a) Núcleos de base del sistema territorial: los núcleos de población de menor demografía que constituyen la base del medio rural. Serán definidos por las Directrices de Ordenación Territorial y los Planes Territoriales. En ausencia de clasificación se considerarán los núcleos de población igual o inferior a 5.000 habitantes.

b) Núcleos de relevancia territorial: son el resto de los núcleos de población que no formen parte del sistema base, cuyo grado de relevancia funcional en el sistema de ciudades será determinado, en todo caso, por las Directrices de Ordenación Territorial y los Planes Territoriales. En cualquier caso, siempre se considerarán núcleos de relevancia territorial los núcleos de población superior a 5.000 habitantes.

3. A efectos de ordenación, se definen los siguientes ámbitos:

a) Área de reparto: es el ámbito de suelo delimitado por el Plan General Municipal con el objeto de establecer una ejecución justa y racional de las actuaciones de transformación urbanística, mediante el cálculo del aprovechamiento medio de las mismas. Cada área de reparto estará constituida por uno o varios sectores de suelo urbanizable o suelo urbano, conformando unidades funcionalmente completas.

b) Sector es cada ámbito delimitado en los instrumentos de ordenación para definir la ordenación detallada de cualquier tipo de suelo. Su delimitación se hará atendiendo a la racionalidad y funcionalidad de la ordenación urbanística y territorial. En suelo urbano los sectores podrán ser discontinuos. En suelo urbanizable y suelo rústico los sectores solo podrán ser discontinuos, a los efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales.

c) Sistema general urbano o supramunicipal: es el conjunto de suelo público destinado a dotaciones, zonas verdes y espacios libres, que forma parte de la ordenación estructural porque su servicio y funcionalidad abarcan una población de un núcleo de relevancia territorial (sistema general urbano) o de un ámbito territorial supramunicipal (sistema general supramunicipal). Tienen la condición de bienes de dominio público.

d) Sistema local: es el conjunto de suelo público destinado a dotaciones, zonas verdes y espacios libres, que forma parte de la ordenación detallada porque su servicio y funcionalidad abarcan una población de un núcleo base o de un ámbito parcial de un núcleo de relevancia territorial. Tienen la condición de bienes de dominio público.

4. A efectos de asignación de usos, en suelo urbano y suelo urbanizable, se definen las siguientes clases:

a) Uso global: uso genérico mayoritario asignado por los instrumentos de ordenación a un sector o ámbito, que corresponde a las actividades y sectores económicos básicos: Residencial, Terciario, Productivo, Dotacional y Zonas Verdes.

b) Uso pormenorizado: uso correspondiente a las diferentes tipologías en las que pueden desglosarse los usos globales y que los instrumentos de ordenación o desarrollo asignan a cada parcela concreta.

c) Uso permitido: uso que se ajusta a las determinaciones de los instrumentos de ordenación. Los usos permitidos pueden ser característico o mayoritario, alternativo y compatible.

1) Uso característico o mayoritario: uso permitido que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo.

2) Uso alternativo: uso permitido que sustituye al característico o mayoritario.

3) Uso compatible: usos permitidos cuya implantación viene determinada como demanda del uso característico y en una proporcionada relación con éste, o que los instrumentos de ordenación o desarrollo admiten como complemento o alternativa al uso mayoritario.

d) Uso prohibido: uso contrario a las determinaciones de los instrumentos de ordenación.

e) Uso preexistente: uso ya materializado en una zona de ordenación o en una parcela concreta.

5. A los efectos de asignación de uso, se definen según sus características funcionales:

a) Uso residencial: uso destinado al alojamiento permanente o temporal de personas, bien sea individualmente, en núcleos de convivencia o con carácter colectivo y con independencia de la clase de suelo donde se implante. Integra los siguientes usos pormenorizados: vivienda y residencial autónomo.

1) Uso vivienda: uso residencial destinado al alojamiento permanente y habitual de las personas, al servicio de la efectividad del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, vinculado al suelo urbano, donde el municipio hace efectiva la prestación de servicios determinada en la legislación reguladora de las bases de régimen local.

2) Uso residencial autónomo: el destinado al alojamiento permanente o temporal de personas, fuera de las áreas de suelo urbano atendidas por redes y servicios de titularidad pública municipal.

b) Uso productivo: uso que engloba las actividades económicas dedicadas a la producción de bienes o a la producción de servicios. Integra los usos pormenorizados productivo artesanal, industrial, logístico y especial.

1) Uso productivo artesanal: manufacturas de bienes y mercancías.

2) Uso industrial: actividades de producción de bienes y mercancías.

3) Uso logístico: actividades dedicadas al almacenaje, depósito y distribución mayorista de bienes y mercancías.

4) Uso especial: actividades que por su naturaleza son técnicamente incluíbles en algunas de las categorías anteriores, pero por sus características específicas (volumen, peligrosidad, impacto, etc.) precisen una regulación urbanística especial.

c) Uso terciario: usos cuya finalidad es la prestación de servicios.

1) Uso comercial: actividades de suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios particulares.

2) Uso oficinas: actividades de prestación de servicios profesionales, financieros, etc.

3) Uso recreativo: actividades vinculadas al ocio y esparcimiento.

4) Uso hotelero: actividades destinadas al alojamiento temporal.

d) Uso dotacional: usos que comprenden las instalaciones y servicios destinados a satisfacer las necesidades de la población, localizados en los sistemas de infraestructuras, redes de servicio y equipamientos de cualquier tipo (sanitario, educativo, cultural, etc.).

e) Uso zonas verdes: uso público destinado a zonas verdes, como parques, jardines o áreas de juego y espacios libres, como plazas y áreas peatonales, para el esparcimiento de la población y la mejora de las condiciones ambientales de los núcleos y asentamientos.

f) Uso agropecuario: es aquel cuya actividad está relacionada directamente con la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola, cinegética y otras análogas, que no exija transformación de productos, incluido el almacenamiento de los productos de la propia explotación.

g) Uso agroindustrial: es aquel desarrollado en industrias que tienen por objeto la transformación y/o almacenamiento de productos del uso agropecuario.

6. A efectos de gestión se definen:

a) Administración actuante: es el municipio o cualquier otra Administración que, en desarrollo de sus competencias, ejecuta una actuación de transformación urbanística.

b) Unidad de actuación: es la superficie de terreno de un sector delimitada para la ejecución del mismo. Opera como el ámbito de referencia para el cumplimiento de los deberes de equidistribución y cesión. Será integral cuando su desarrollo sea mediante actuaciones sistemáticas y simplificada en el resto de los casos. Cada sector podrá dividirse en una o varias unidades de actuación.

c) Aprovechamiento objetivo: es el aprovechamiento real que el planeamiento permite materializar en un solar, medido en metros cuadrados edificables del uso característico de referencia.

d) Aprovechamiento subjetivo: es el aprovechamiento urbanístico al que tienen derecho las personas propietarias, siendo el porcentaje del aprovechamiento medio que, para cada caso, determina **la Ley**.

e) Aprovechamiento medio: es el aprovechamiento de referencia de cada área de reparto. El aprovechamiento medio se calcula dividiendo el aprovechamiento objetivo total del área de reparto, obtenido como la suma de todos los aprovechamientos lucrativos permitidos en el área de reparto ponderados respecto al aprovechamiento del uso característico, entre la superficie de aquella, excluido el suelo dotacional público existente ya afectado a su destino.

f) Aprovechamiento preexistente: es el aprovechamiento determinado por el planeamiento vigente en el momento de acordarse la elaboración, modificación o revisión del plan de ordenación o, en caso de inexistencia de planeamiento previo, el realmente materializado.

g) Excedente de aprovechamiento: es la diferencia positiva que resulta de restar al aprovechamiento objetivo el aprovechamiento subjetivo (artículo 5 de la Ley).

TÍTULO I. Clasificación del suelo

Artículo 6. Clasificación del suelo

1. Las clases de suelo son: urbano, urbanizable y rústico (artículo 6.1 de la Ley).

2. Son suelo urbano los terrenos que:

a) Están integrados legal y efectivamente en la red de servicios del núcleo urbano y cuentan, por tanto, con acceso desde espacio público perteneciente a la trama urbana, servicios de abastecimiento y evacuación de aguas, así como suministro de energía eléctrica y alumbrado público, todos ellos de características adecuadas para servir a la edificación permitida por el planeamiento urbanístico.

b) Están integrados en la trama urbana careciendo de alguno de los servicios mencionados en el apartado anterior, y pueden llegar a contar con ellos sin precisar obras exteriores más allá de las de conexión con las instalaciones existentes. Con carácter general, no podrán considerarse, a estos efectos, las carreteras de circunvalación ni las vías de comunicación interurbanas. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbano.

La clasificación como suelo urbano de terrenos colindantes con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas deberá ser justificada en la Memoria del Plan correspondiente.

c) Están situados en áreas de la trama urbana ocupadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma de acuerdo con la ordenación urbanística del plan.

El Plan deberá delimitar el sector o el ámbito de la actuación de transformación que resulte necesaria, conforme a lo previsto en el artículo 7, para que la urbanización reúna las características del supuesto del apartado a).

d) Los terrenos clasificados como suelo urbanizable que, en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación, hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo, desde el momento de la recepción municipal de las obras de urbanización.

3. El suelo urbanizable es el suelo clasificado como tal por los Planes Generales Municipales porque se considere necesarios e idóneo para su transformación e integración en la trama urbana. Se localizará preferentemente en colindancia con el suelo urbano, salvo que no sea posible por la configuración del terreno o por circunstancias urbanísticas que deberán justificarse en la memoria del plan, conforme a los principios generales y fines previstos, de la Ley.

La clasificación del suelo como urbanizable deberá justificarse en la memoria del plan en atención a las necesidades a satisfacer y la imposibilidad de hacerlo mediante actuaciones de mejora o renovación del suelo urbano existente.

Los Planes Generales Municipales podrán prescindir de la clase de suelo urbanizable cuando el modelo de desarrollo territorial que adopten o la escasa dinámica urbanística del término municipal que ordenen haga innecesaria la previsión de terrenos destinados a absorber posibles futuros crecimientos urbanos.

4. El suelo rústico es la categoría básica del conjunto del suelo municipal. Está integrado por los terrenos no clasificados como suelo urbano o suelo urbanizable, bien sea porque su transformación urbanística resulte innecesaria o inapropiada, o por la presencia de ciertas características o valores.

5. Los terrenos destinados a sistemas generales podrán no ser objeto de una clasificación específica de suelo, sin perjuicio de que los nuevos previstos en el planeamiento se adscriban a la clase de suelo que corresponda a efectos de su valoración y obtención. A estos efectos se consideran sistemas generales los definidos en el artículo 5.3.c) de la Ley.

Artículo 7. Actuaciones de transformación en suelo urbano

Los Planes Generales Municipales podrán prever actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano porque concurren alguna de las siguientes circunstancias:

1. Que constituyan vacíos integrados en la trama urbana o colindantes con ésta, carentes de servicios urbanos, que se ordenen para completarla y generen nuevos solares.

2. Que se actúe sobre el tejido preexistente en cualquiera de las siguientes modalidades:

a) Ámbito de suelo urbano en el que el plan delimite un sector para su reforma interior con el objeto de modificar o mejorar su ordenación por falta o insuficiencia de algún servicio urbano o de dotaciones públicas, o porque otorgue un aumento de aprovechamiento que requiera un reajuste de las dotaciones y precise nueva ordenación o urbanización.

b) Ámbito de suelo urbano en el que el plan delimite un sector para realizar una actuación integral de regeneración o renovación urbana.

c) Ámbito de suelo urbano en el que, sin necesidad de renovar la urbanización, se deban incrementar las dotaciones públicas para reajustar la proporción por prever un aumento del aprovechamiento superior al 10% del preexistente (artículo 7 de la Ley).

Artículo 8. Solar

1. Tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano aptas para la edificación que estén integradas legal y efectivamente en la red de servicios del núcleo urbano y cuenten, por tanto, con acceso desde espacio público urbanizado perteneciente a la trama urbana, servicios de abastecimiento y evacuación de aguas, así como suministro de energía eléctrica y alumbrado público, todos ellos de características suficientes para servir a la edificación permitida por el planeamiento urbanístico. Si existiera planeamiento, además de lo anterior, habrán de contar con ordenación pormenorizada y estar urbanizadas de acuerdo con las alineaciones y rasantes de todas las vías a las que den frente (artículo 8.1 de la Ley).

2. Los terrenos incluidos en suelo urbano y suelo urbanizable sólo alcanzarán la condición de solar cuando se haya ejecutado el instrumento de ordenación y recibido por la administración las obras de urbanización exigibles incluidas, en su caso, las de conexión del sector con los sistemas generales existentes, ampliación o refuerzo (artículo 8.2 de la Ley).

3. La condición de solar será requisito imprescindible para que se pueda otorgar licencia de edificación. No obstante, excepcional y motivadamente, se podrá autorizar la edificación y la urbanización simultáneas.

La edificación y urbanización simultánea podrá autorizarse en el acto de otorgamiento de la licencia conforme a lo previsto en el artículo 140.2 de la Ley.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la garantía constituida conforme lo dispuesto en el citado precepto legal.

Artículo 9. Categorías del suelo rústico

1. El suelo rústico es la clase básica del conjunto del suelo municipal. Está integrado por los terrenos no clasificados como suelo urbano o urbanizable, por la presencia de las características o valores merecedores de protección que se determinan en los artículos siguientes o porque su transformación urbanística resulte innecesaria o inapropiada.

2. Los Planes Generales Municipales o los Planes de Ordenación del Suelo Rústico adscribirán a las categorías de protegido, restringido o de asentamiento tradicional las áreas de suelo rústico en las que concurran las siguientes circunstancias:

a) Se adscribirán a la categoría de suelo rústico protegido las áreas de suelo rústico que, de forma motivada, deben ser objeto de protección de valores existentes tales como ecológicos, naturales, paisajísticos, culturales y otros análogos.

b) Se adscribirán a la categoría de suelo rústico restringido los terrenos que, de forma motivada y objetiva, son vulnerables a distintos tipos y categorías de riesgos por lo que deben evitarse o limitarse la implantación de usos, actividades y edificaciones y los posibles desarrollos urbanísticos.

c) Se adscribirán a la categoría de suelo rústico de asentamiento tradicional las áreas de suelo rústico constituido por los terrenos que el planeamiento estime necesario proteger para preservar formas tradicionales de ocupación humana del territorio por sus valores antropológicos, sociales, culturales, etnográficos y otros análogos.

3. Las áreas de suelo rústico en las que no concurren las circunstancias mencionadas en el apartado anterior se considerarán suelo rústico genérico.

4. La categoría del suelo es única, deriva de la ordenación territorial y urbanística y su establecimiento deberá estar motivado.

5. En el instrumento que categorice el suelo rústico, figurará un plano de ordenación con las categorías correspondientes.

6. En la categoría de suelo rústico protegido, que debe preservarse mediante la adopción de un régimen específico destinado a su conservación o mejora, se establecen las siguientes subcategorías:

a) Suelo rústico de valor natural o ecológico (SRN): áreas con valores naturales, ecológicos o medioambientales.

b) Suelo rústico de valor paisajístico (SRP): áreas con valores paisajísticos identificados.

c) Suelo rústico de valor cultural (SRC): áreas con valores antropológicos, históricos, patrimoniales, culturales o análogos.

d) Suelo rústico de valor productivo (SRPr): áreas de alto valor agrícola, ganadero, forestal u otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales, incluidos los del subsuelo.

7. En la categoría de suelo rústico restringido se establecen las siguientes subcategorías:

a) Suelo rústico de riesgos naturales (SRRN): áreas afectadas por riesgos naturales hidrológicos, geológicos, o biológicos, en las que la implantación de usos o actividades debe someterse a restricciones en función del tipo de riesgo.

b) Suelo rústico de riesgos derivados de actividades humanas (SRAH): áreas afectadas por riesgos derivados de actividades humanas contaminantes, insalubres o peligrosas en la que la implantación de usos o actividades debe someterse a restricciones en función del tipo de riesgo.

8. Se adscribirán a la categoría de suelo rústico, que en cada caso corresponda, los conjuntos de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes en suelo rústico a que se refiere el artículo 71 de la Ley. Los asentamientos de nueva creación y los irregulares viables se ordenarán y gestionarán mediante planes especiales de asentamiento con el contenido mínimo establecido en el artículo 71.6 de la Ley.

Para la ejecución del plan especial podrá delimitarse una única unidad de actuación, en cuyo caso será preceptiva la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación para adaptar el régimen de propiedad a

la realidad existente o pretendida. Podrá tramitarse simultáneamente con el plan especial o con posterioridad.

Artículo 10. Afecciones y coordinación intersectorial

1. Con independencia de la categorización y de forma superpuesta, los planes que ordenen el suelo rústico establecerán las zonas de afección derivadas de la legislación sectorial con las limitaciones de usos resultantes, en su caso.

2. Para garantizar la coordinación entre los planes de ordenación territorial y urbanística y la legislación sectorial con incidencia sobre el ámbito de aquellos, los órganos competentes para la aplicación de dicha legislación, en fase de avance de plan o, en su defecto, antes de la aprobación inicial, facilitarán, en el ámbito de sus respectivas competencias y en trámite de consulta, la siguiente información:

a) Existencia y delimitación, en su caso, las afecciones sobre el planeamiento derivadas de la legislación respectiva y su proyección geométrica.

b) Entidad competente y la relación de la normativa aplicable

c) Relación exhaustiva de los usos prohibidos

d) Cuando la afección requiera limitar las intensidades previstas en las categorías de suelo rústico afectadas, definir motivadamente qué parámetros deben aplicarse.

3. En el instrumento que ordene el suelo rústico, deberá incluirse un plano de información de afecciones y una ficha detallada de cada ámbito de afección, con la información sobre los aspectos mencionados en el apartado anterior.

TÍTULO II. La ordenación territorial y urbanística

CAPÍTULO 1. Criterios de ordenación

Artículo 11. Criterios de ordenación sostenible

Para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley en lo relativo a sostenibilidad territorial, medio ambiente y cohesión social, los instrumentos de ordenación observarán los siguientes criterios:

1. Sostenibilidad:

a) El crecimiento urbano primará la compleción de las tramas urbanas incompletas y fomentará la regeneración y la rehabilitación urbanas frente a los procesos de generación de nueva urbanización o extensión de los núcleos.

b) Establecerán los medios para evitar, compensar o mitigar los impactos negativos por contaminación lumínica, atmosférica, por ruidos o residuos.

c) La ordenación urbana debe favorecer:

1º. La recuperación de los cauces naturales y sus zonas de protección, así como su integración respetuosa con el medio urbano.

2º. La depuración de las aguas residuales originadas en el núcleo urbano.

3º. La integración en el paisaje urbano de los elementos valiosos del paisaje natural y la vegetación.

d) Promoverán la calidad y funcionalidad de los espacios y dotaciones públicas, de forma que al establecer su localización se dé prioridad al criterio de proximidad a sus usuarios y al acceso con medios de movilidad sostenible.

e) Favorecerán la integración de toda suerte de usos compatibles en el medio urbano con el de vivienda para conseguir como resultado tramas donde prime la diversidad de usos, se aproximen los servicios a la población, se dé mayor cohesión e integración social y se generalicen las medidas de accesibilidad universal.

f) Los costes ambientales serán tenidos en cuenta en las evaluaciones económicas de las iniciativas de planificación.

g) Cuando ocupen zonas de servidumbre acústica de grandes infraestructuras de transporte, deben disponer de pantallamientos de material vegetal vivo que reduzcan el ruido en el exterior de las áreas habitadas por debajo de los valores establecidos como límite de inmisión.

2. Movilidad y accesibilidad:

a) Las inversiones en infraestructuras que afecten a los sistemas de comunicaciones darán prioridad a la implantación y mejora de los transportes públicos.

b) Los modelos territoriales y urbanos, así como los criterios de urbanización que establezcan, favorecerán frente a los desplazamientos motorizados en medios individuales privados, por este orden, los siguientes:

1º. Los desplazamientos peatonales y ciclistas.

2º. El transporte público, de cualquier clase.

3º. El transporte colectivo, público o privado.

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

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

c) Deberán realizar estudios de movilidad adecuados a las condiciones de sus respectivos ámbitos cuyas conclusiones deberán motivar las determinaciones sustantivas de ordenación. Entre éstas incluirán medidas de impulso de los caminos escolares con movilidad sostenible y autonomía.

El análisis de los caminos escolares incluirá distancias, trayectos y conexiones a los centros educativos, localización de los puntos negros y medidas para su solución, e informe de la policía local sobre su idoneidad desde el punto de vista de la seguridad.

d) Fomentarán los aparcamientos disuasorios para vehículos a motor, situados en la periferia y corona urbana, que conecten con el transporte público interurbano y urbano, o bien permitan desplazamientos a los centros y recorridos periféricos no motorizados con distancias asumibles. Asimismo, debe existir dotación de plazas de aparcamiento accesible próximas a los lugares y edificios de interés.

e) Fomentarán las reservas de aparcamiento en espacios privados frente a la ocupación del espacio público.

f) Establecerán las medidas de índole normativa y material precisas para lograr en su ámbito de actuación la

accesibilidad universal de la población, conforme a los requerimientos establecidos legalmente con carácter de mínimos para los edificios de titularidad pública y privada, los equipamientos, las infraestructuras, los servicios y el transporte público.

g) Los costes de ampliación o refuerzo de los servicios y sistemas generales del núcleo de población, y también los de carácter local, que se vean afectados en su capacidad o funcionalidad por nuevos desarrollos o cambios urbanos se imputarán a éstos y habrán de contemplarse, necesariamente, como un gasto más de urbanización en los instrumentos de ejecución y gestión de los planes parciales o especiales que constituyan su objeto, con los límites establecidos **en la Ley**.

h) Fomentarán el acceso universal de calidad adecuada a las redes de telecomunicaciones. A tal efecto, los Planes Territoriales darán cuenta de la cobertura y otras características de las diferentes modalidades y redes de su ámbito y adoptarán las medidas que quepan para su mejora, de lo cual darán cuenta.

i) El planeamiento urbanístico procurará mejorar la accesibilidad en construcciones y espacios públicos, mediante la supresión de barreras arquitectónicas y la instalación de ascensores, aparcamientos adaptados y otros servicios comunes.

j) La ocupación de superficies de dominio público, espacios libres u otras dotaciones públicas, cuando sea indispensable para la instalación de ascensores, aparcamientos adaptados u otros servicios comunes legalmente exigibles o previstos en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, se declara causa suficiente para cambiar su clasificación y calificación, así como, en su caso, para su desafectación y posterior enajenación a la comunidad de propietarios o, en su caso, la agrupación de comunidades, siempre que se asegure la funcionalidad de los espacios públicos resultantes.

k) La ocupación de suelo, subsuelo y vuelo por ascensores, aparcamientos adaptados u otras actuaciones vinculadas a la accesibilidad y supresión de barreras legalmente exigibles o previstos en actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, no será tenida en cuenta a efectos de las limitaciones de edificabilidad, altura, volumen o distancias mínimas.

l) Se realizará la integración entre sí del transporte público, con la posibilidad de introducir la bicicleta y carros para bebés y menores en los medios de transporte público siempre y cuando no se interfiera en el funcionamiento habitual de los mismos, tendiendo, en cualquiera de los casos, a que las flotas y vehículos vayan incorporando espacios para guardarlas, en su renovación.

3. Conservación del patrimonio cultural:

a) Favorecerán la conservación, recuperación y promoción del patrimonio arquitectónico, arqueológico, etnográfico y la de los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio, conforme a las peculiaridades locales y/o las características propias de cada ámbito.

b) Mantendrán las tramas históricas y las alineaciones en el suelo urbano de los conjuntos de interés artístico o cultural, con las salvedades que se contemplen para los ámbitos o sectores delimitados para llevar a cabo actuaciones de reforma interior, renovación o regeneración urbanas orientadas a la descongestión o la mejora de las condiciones de habitabilidad, o bien a la obtención de suelo para dotaciones públicas.

c) En las áreas de manifiesto valor cultural, y en especial en los conjuntos históricos declarados bien de interés cultural, garantizarán que la reforma, rehabilitación o ampliación de las edificaciones que los conforman sea coherente con los tipos edificatorios característicos, en particular su composición, altura y volumen, así como, también, su imagen urbana.

d) Contemplarán medidas que favorezcan y potencien los usos turísticos respetuosos con el desenvolvimiento de las actividades ordinarias de la población autóctona y el medio natural y urbano.

4. Eficiencia energética:

a) Las determinaciones de diseño territorial y urbano fomentarán la implantación y el uso de las energías renovables y de los sistemas que favorezcan la eficiencia energética.

b) La ordenación detallada de los sectores deberá tener en consideración, y favorecer, las orientaciones más adecuadas para obtener beneficios de los factores naturales como el soleamiento o el régimen de vientos. También fijará la altura máxima de las edificaciones en proporción a las dimensiones de las vías y espacios libres, de modo que queden garantizadas las mejores condiciones posibles de soleamiento y ventilación natural de las viviendas.

c) Fomentará la economía verde circular con la implementación de medidas para lograr la adecuada gestión de residuos y la reutilización de materiales y que obliguen a la implantación de sistemas de control y eficiencia de las infraestructuras.

d) Se promoverá la mejora de los espacios públicos a bajo coste, dando prioridad al uso de flora local e implantando estrategias de ahorro en materia de riego y mantenimiento.

e) En las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana se fomentarán las intervenciones de mejora de la envolvente que reduzcan la demanda energética, y los aumentos de volumen o superficie construida, derivados de la realización de obras de mejora energética, no se tendrán en cuenta en relación con los límites máximos aplicables a los citados parámetros. En todo caso, las actuaciones anteriormente descritas se harán en las obras de nueva construcción.

f) En aquellas edificaciones de nueva planta en las que se pretendan lograr estándares de eficiencia energética, confort térmico y salubridad superiores a los exigibles por la normativa vigente, se admitirán los aumentos de volumen o superficie construida que se deriven única y exclusivamente tanto del aumento de espesores en la envolvente térmica, respecto de los cerramientos tradicionales, como de la necesidad de incorporar equipos y sistemas destinados a mejorar el comportamiento energético del edificio. Estos incrementos de volumen y superficie construida se admitirán en sintonía con lo anterior siempre y cuando dichos incrementos no se destinen al aprovechamiento lucrativo del inmueble.

5. Perspectiva de género:

a) Los instrumentos de ordenación incorporarán en su análisis la perspectiva de género. A estos efectos se incluirá el denominado mapa de riesgos para el urbanismo desde la perspectiva de género con la localización de puntos, zonas o itinerarios considerados como “negros” para las mujeres y una propuesta de medidas para su corrección.

b) Las determinaciones de los planes y la ordenación urbana fomentarán el libre movimiento de las personas mediante el diseño de espacios y conexiones seguros.

c) El estudio de movilidad deberá incluir planos de escala y detalle adecuado con trayectos y conexiones a las principales dotaciones, entre ellas centros docentes y asistenciales. Así mismo detallará las características del transporte público, incluidas entre ellas sus frecuencias y horarios.

d) Se procurará la representación paritaria en la composición de los órganos urbanísticos colegiados.

6. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística fomentarán la participación de toda la ciudadanía

en el proceso de redacción, mediante la información y debate de las necesidades de los distintos grupos sociales. El proceso de participación se instrumentará mediante una memoria de participación que deberá contener al menos la relación de acciones realizadas, los colectivos participantes y las conclusiones (artículo 10 de la Ley).

Artículo 12. Indicadores y estándares de sostenibilidad

1. Los indicadores de sostenibilidad son magnitudes variables que utilizarán los instrumentos de ordenación para la evaluación de los modelos territoriales y urbanos. Según su ámbito de aplicación se distinguirán indicadores de sostenibilidad territorial e indicadores de sostenibilidad urbana. Los indicadores se fijarán reglamentariamente. En tanto se verifique su desarrollo, la sostenibilidad se evaluará mediante los indicadores fijados en el artículo 12 de la Ley.

2. Los estándares mínimos de sostenibilidad son los valores que deben alcanzar los indicadores de sostenibilidad en el conjunto del suelo urbano y en cada una de las actuaciones urbanísticas del suelo urbanizable. En los núcleos de relevancia territorial, el conjunto del suelo urbano podrá analizarse dividido en barrios o unidades homogéneas funcionalmente completas. Los ámbitos de ordenación que no alcancen los estándares mínimos de sostenibilidad deberán adoptar las medidas necesarias para su consecución.

3. Los estándares objetivo de sostenibilidad son los valores objetivo hacia los que deben evolucionar los modelos territoriales y urbanos de Extremadura.

4. Los estándares de sostenibilidad podrán ser definidos por los Planes Territoriales para su ámbito de actuación.

5. Los instrumentos de ordenación deberán dar cuenta en su memoria del grado de sostenibilidad del modelo inicial y resultante de la ordenación que establecen y justificar el cumplimiento de los estándares de sostenibilidad que resulten de aplicación, así como las mejoras de los estándares objetivos.

6. En todo caso la evaluación comprenderá los criterios fijados en el artículo 10 de la Ley (artículo 11 de la Ley).

Artículo 13. Indicadores y estándares de sostenibilidad urbana

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

Densidad:

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

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

Zonas verdes:

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

ZVL. Zonas verdes del sistema local: Superficie, en metros cuadrados, de suelo de dominio público destinado

a parques y jardines o espacios libres, en calidad de sistema local de cada ámbito espacial en que se dividan a estos efectos los núcleos de relevancia territorial, o de cada núcleo de base del sistema territorial, por cada habitante de derecho del municipio o conjunto de núcleos de población.

Dotaciones públicas:

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

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

2. En defecto de determinaciones del planeamiento territorial o en ausencia de norma reglamentaria, los estándares a los que deberán ajustar los planes los indicadores anteriores en sus respectivos ámbitos de actuación, serán los siguientes:

	Núcleos de relevancia territorial		Núcleos de base del sistema territorial	
Densidad:				
	Mínimo	Objetivo	Mínimo	Objetivo
DP		65 hbt/ha		45 hbt/ha
DV	20 viv/ha	50 viv/ha	10 viv/ha	40 viv/ha
Zonas verdes:				
ZVG	≥ 5 m2/hbt		≥ 5 m2/hbt	
ZVL	≥ 5 m2/hbt		≥ 5 m2/hbt	
Dotaciones públicas:				
SDG	≥ 6,1 m2/hbt		≥ 6,1 m2/hbt	
SDL	≥ 1,6 m2/hbt		≥ 1,6 m2/hbt	

a) Los estándares mínimos son los valores por debajo de los cuales no pueden preverse nuevos desarrollos en suelo urbanizable. El titular de la consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, mediante resolución motivada, podrá eximir del cumplimiento del estándar de densidad de vivienda.

b) Los nuevos desarrollos en suelo urbanizable deberán cumplir, en todo caso, el estándar mínimo de densidad de viviendas.

c) Los estándares objetivo son los valores a los que debe tender la evolución de los núcleos, computados para la totalidad del núcleo urbano. Todos los instrumentos de ordenación deberán adoptar las medidas necesarias para mejorar, mediante la ejecución de sus determinaciones, el valor inicial.

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

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

sistemas generales de los núcleos de relevancia territorial y el sistema general supramunicipal del ámbito de planeamiento territorial en el que estos se encuadren (artículo 12 de la Ley).

CAPÍTULO 2. La ordenación territorial

Artículo 14. Instrumentos de la ordenación territorial, de desarrollo y de intervención directa

La ordenación territorial se establece, en el marco de la Ley, mediante los siguientes instrumentos:

1. Instrumentos de ordenación territorial general:
 - a) Directrices de ordenación territorial.
 - b) Plan Territorial.
2. Instrumentos de ordenación territorial de desarrollo:
 - a) Plan de Suelo Rústico.
 - b) Plan Especial de Ordenación del Territorio.
3. Instrumentos de intervención directa:
 - a) Proyectos de Interés Regional (artículo 13 de la Ley).

Artículo 15. Aplicación y eficacia de los instrumentos de ordenación territorial

1. Los instrumentos de ordenación territorial tendrán carácter vinculante para las distintas administraciones públicas, así como para cualquier persona natural o jurídica. Asimismo, serán vinculantes para los planes, programas y proyectos de la administración pública y de las personas (artículo 14.1 de la Ley).

2. Los instrumentos de ordenación territorial establecerán sus determinaciones con indicación de la clase de cada una, que podrán ser las siguientes:

a) De aplicación directa, que vinculan en todos sus términos, incluso a los instrumentos de **ordenación urbanística** vigentes, que habrán de ser adaptados conforme a las previsiones del planeamiento territorial.

b) Directrices. Vinculantes en cuanto a fines, corresponde a las Administraciones públicas, en cada caso, establecer y aplicar las medidas concretas para llevarlas a cabo.

c) Recomendaciones. Orientaciones que deben seguir las Administraciones y las personas, salvo justificación del cumplimiento de los objetivos de la ordenación territorial por otros medios. Entre otras:

- Previsiones necesarias para evitar barreras arquitectónicas y urbanísticas, de manera que las personas con movilidad reducida vean facilitado al máximo el acceso directo a los espacios públicos y a las edificaciones públicas y privadas, de acuerdo con la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

- Medidas para eliminar los tendidos aéreos y prever el soterramiento de los existentes. En todo caso, habrán de soterrarse las redes de servicios de los nuevos desarrollos residenciales y terciarios.

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

1. Los instrumentos de ordenación territorial entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Diario Oficial de Extremadura y tendrán vigencia indefinida.

2. Las determinaciones de aplicación directa serán siempre vinculantes, por lo que prevalecerán frente a cualquier instrumento territorial y urbanístico que las contradigan.

3. Las directrices y recomendaciones que necesiten de la adaptación de otros instrumentos de ordenación territorial o urbanística serán de aplicación desde la publicación de la aprobación definitiva de dicha adaptación, siempre que se produzca en el plazo fijado. En caso contrario, entrarán en vigor al vencimiento de dicho plazo (artículo 15 de la Ley).

Artículo 17. Modificación y revisión

1. La revisión de los instrumentos de ordenación territorial se realizará cuando se den las condiciones que ellos mismos determinen y siempre que concurran las siguientes circunstancias:

- a) Modificación del modelo territorial definido.
- b) Modificación de los objetivos y criterios de ordenación.

2. Se entiende por modificación cualquier otra alteración distinta a la que deba dar lugar a la revisión.

3. La modificación o revisión de los instrumentos de ordenación territorial se sujetarán a los mismos trámites prescritos para su aprobación, salvo la tramitación abreviada determinada en los propios instrumentos, que por su alcance no requieran la tramitación ordinaria (artículo 16 de la Ley).

SECCIÓN 1. Instrumentos de Ordenación Territorial general

Subsección 1. Directrices de Ordenación Territorial

Artículo 18. Directrices de Ordenación Territorial

1. Las Directrices de Ordenación Territorial son el instrumento de ordenación territorial del conjunto de la comunidad autónoma. Definen los elementos de la organización y estructuración de la totalidad del territorio de Extremadura.

2. Son sus objetivos:

a) Definir un modelo territorial que ordene y regule, con carácter estratégico, los procesos de ocupación del territorio por las actividades económicas y sociales.

b) Fijar el marco de referencia de los demás instrumentos de ordenación territorial.

c) Definir el marco territorial que permita y asegure la integración y la coordinación de las políticas sectoriales de la administración pública.

3. Contendrán los siguientes estudios y determinaciones:

a) Diagnóstico del territorio, su situación actual, tendencias y alternativas.

b) Señalamiento, a la luz del diagnóstico anterior, de los criterios generales a los que habrá de acomodarse la acción de la administración públicas, y de los objetivos a alcanzar.

c) Definición del modelo territorial, mediante la definición de, al menos, los siguientes sistemas y ámbitos:

1º El sistema de asentamientos, el relacional, el de equipamientos y servicios, y el sistema productivo y de explotación de los recursos naturales.

2º Delimitación de los ámbitos del planeamiento territorial: división de la totalidad del territorio de la comunidad autónoma para su ordenación con Planes Territoriales.

d) Fijación de los criterios que deben seguir los Planes Territoriales y la acción directa de la Administración para conseguir el modelo territorial establecido, en lo relativo a:

1º. Localización de infraestructuras vertebradoras y de equipamientos y servicios de ámbito regional.

2º. Emplazamiento de acciones públicas de fomento del desarrollo.

3º. Utilización y explotación del agua, de los recursos agrícolas y de otros recursos naturales.

4º. Protección de los valores naturales y del patrimonio cultural y paisajístico.

5º. Protección frente a riesgos naturales y tecnológicos.

e) Definición de las normas de aplicación directa, directrices o recomendaciones que la acción de las Administraciones públicas y la iniciativa privada deba respetar.

f) Programa de actuación y evaluación de la coherencia de sus determinaciones con los programas de la comunidad autónoma, de las restantes administraciones y de la Unión Europea.

g) Justificación del proceso de participación para la elaboración del documento.

h) Plan didáctico de asesoramiento a los municipios del ámbito.

i) Programa de seguimiento de su implantación y eficacia.

j) Causas para su revisión o modificación, alcance y tramitación de las mismas.

k) Cualesquiera otras determinaciones que se estimen pertinentes para lograr sus objetivos (artículo 17 de la Ley).

Artículo 19. Documentación

1. Las Directrices de Ordenación Territorial comprenderán el conjunto de determinaciones de aplicación directa, directrices o recomendaciones que ha de definir el modelo territorial de la comunidad autónoma de Extremadura (artículo 18.1 de la Ley).

2. Se podrán desarrollar mediante Directrices Complementarias de Ordenación Territorial que estarán constituidas por el conjunto de determinaciones de aplicación directa, directrices o recomendaciones de desarrollo de las anteriores. Podrán tener carácter general o limitarse a un área geográfica determinada o circunscribir su objeto a uno o varios aspectos concretos (artículo 18.2 de la Ley).

3. Las Directrices de Ordenación Territorial se formalizarán en una propuesta de ordenación territorial con rango de Ley, que comprenderá:

- Estrategias básicas y objetivos de ordenación territorial.

- Directrices, que comprenderá el conjunto de determinaciones que ha de definir el modelo territorial de la comunidad autónoma.

Además, contendrán la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones, al menos:

- Memoria de la metodología de trabajo.

- Análisis y diagnóstico de la situación territorial actual de Extremadura.

- Memoria de difusión y participación pública para la elaboración del avance de las Directrices de Ordenación Territorial.

- Evaluación ambiental estratégica sobre las determinaciones de ordenación territorial referida tanto al modelo adoptado como a las alternativas al mismo que hayan sido objeto de análisis.

- Planos, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y de la difusión de su contenido, tanto de información, expresivos del diagnóstico territorial, como de ordenación, expresivos de las soluciones adoptadas.

4. Las Directrices Complementarias de Ordenación Territorial se formalizarán en una propuesta de ordenación con rango reglamentario que contendrá las determinaciones que desarrolla. Además, contendrán la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones, al menos, una Memoria informativa y justificativa, la evaluación ambiental estratégica de las determinaciones de ordenación territorial y los planos de ordenación en su caso.

Artículo 20. Procedimiento de aprobación

1. La elaboración y aprobación de las Directrices de Ordenación Territorial se articulará a través del siguiente procedimiento:

a) Acuerdo de redacción por decreto de la Junta de Extremadura, a propuesta de quien ostente la titularidad de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, que expresará los objetivos y plazos para la redacción y designará su dirección técnica, que radicará en la Consejería que ostente la competencia en ordenación territorial y urbanística. El acuerdo se publicará en el Diario Oficial de Extremadura.

b) Informe no vinculante de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura sobre el avance de las Directrices.

c) Aprobación del avance por la persona que ostente la titularidad de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.

d) Información pública del avance, consultas sectoriales y de evaluación ambiental estratégica, y acciones del proceso participativo, durante un periodo no inferior a dos meses. Las consultas sectoriales se podrán verificar en el seno de la Comisión de Coordinación Intersectorial, que recabará todos aquellos informes exigidos legalmente y aquellos otros que considere conveniente.

e) Aprobación por la persona que ostente la titularidad de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio del anteproyecto de las directrices.

f) Aprobación por el Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura del proyecto de las Directrices de

Ordenación Territorial.

g) Remisión a la Asamblea de Extremadura para su aprobación como Directrices de Ordenación Territorial, con rango de ley.

h) Publicación en el Diario Oficial de Extremadura e inscripción en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

2. Las Directrices Complementarias de Ordenación Territorial se tramitarán y aprobarán como desarrollo de las anteriores, con el siguiente procedimiento:

a) Acuerdo de redacción por resolución de la persona que ostente la titularidad de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.

b) Aprobación inicial por quien ostente la titularidad de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.

c) Información pública por espacio no inferior a dos meses y consultas sectoriales por el mismo plazo. Las consultas sectoriales y de evaluación ambiental se verificarán en el seno de la Comisión de Coordinación Intersectorial, que recabará todos aquellos informes exigidos legalmente y aquellos otros que considere conveniente.

d) Informe no vinculante de la Comisión de Urbanismo y Ordenación Territorial de Extremadura.

e) Resolución de la persona titular de la Consejería con competencias en materia de ordenación del territorio pronunciándose sobre las alegaciones e informes presentados.

f) Aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura.

g) Publicación en el Diario Oficial de Extremadura e inscripción en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Artículo 21. Seguimiento

1. El proceso de seguimiento de las Directrices de Ordenación Territorial comprenderá el conjunto de acciones para hacer cumplir sus determinaciones, analizar su grado de desarrollo y proponer las medidas necesarias para su fomento (artículo 20.1 de la Ley).

2. Este proceso lo dirigirá una Comisión de Seguimiento de las Directrices, cuya composición, funciones y régimen de funcionamiento se definirá en las propias Directrices, o mediante Orden la persona que ostente la titularidad de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio (artículo 20.2 de la Ley).

3. La Comisión de Seguimiento dará cuenta periódicamente, mediante una memoria de gestión, del grado de cumplimiento de las Directrices y de las propuestas para su impulso. Dicha memoria se publicará en el portal de transparencia de la Junta de Extremadura y se inscribirá en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

4. La evaluación del cumplimiento de las Directrices y de sus efectos se realizará con un sistema de indicadores objetivos de carácter social, económico, ambiental y cultural, cuyos valores se actualizarán periódicamente y estarán a disposición pública en el Sistema de Información Territorial de Extremadura (artículo 20.4 de la Ley).

Subsección 2. Plan Territorial

Artículo 22. Plan Territorial

1. El Plan Territorial es el instrumento de planificación y ordenación del territorio en ámbitos supramunicipales, desarrollando, en su caso, los criterios establecidos para tal fin en las Directrices de Ordenación Territorial, a las que estarán jerárquicamente subordinados.

2. Objeto:

Este plan tiene por objeto establecer los elementos básicos de la organización y estructura del territorio en sus respectivas áreas y constituir el marco de referencia territorial para el desarrollo y coordinación de las políticas, planes, programas y proyectos de la administración y entidades públicas, así como para las actividades de las personas.

3. El plan contendrá las siguientes determinaciones:

a) Diagnóstico del territorio, situación actual, tendencias, alternativas y definición de objetivos; y evaluación de localización y sostenibilidad, de los siguientes servicios:

1º. Movilidad y transporte público relacionado con la frecuencia y proximidad a las dotaciones y servicios públicos.

2º. Infraestructuras urbanas e infraestructuras vertebradoras.

3º. Dotaciones públicas y servicios supramunicipales.

4º. Telecomunicaciones.

5º. Gestión de residuos.

6º. Análisis y diagnóstico del potencial de explotación de energías renovables.

b) Definición pormenorizada del sistema de asentamientos, que distinguirá los núcleos de población de base del sistema territorial y los de relevancia territorial. Además, identificará los asentamientos en suelo rústico.

c) Condiciones objetivas que determinan riesgo de formación de nuevo tejido urbano.

d) Cuantificación, localización y criterios de diseño de los siguientes sistemas de estructura territorial:

1º. Infraestructuras vertebradoras.

2º. Dotaciones públicas y servicios supramunicipales.

3º. Suelo para actividades productivas.

e) Normas para protección del paisaje, del cielo, de los recursos naturales y del patrimonio histórico y cultural; criterios y medidas a desarrollar por la administración para tal fin.

f) Criterios, normas e indicadores de sostenibilidad a los que deberán ajustarse los instrumentos de ordenación urbanística de su ámbito. A tal efecto, justificará en base a una memoria específica los estándares de sostenibilidad definidos en su ámbito.

g) Definición, en su caso, de Normas Técnicas de Planeamiento susceptibles de empleo en la planificación urbanística del ámbito.

h) Definición de criterios de ordenación territorial y urbanística con perspectiva de género, que favorezca el equilibrio territorial y la autonomía.

i) Definición de los ámbitos, objetivos y criterios de carácter general que hayan de guiar la eventual redacción de Planes Especiales de Ordenación del Territorio.

j) Criterios para la redacción del plan, o planes, de suelo rústico a redactar en desarrollo del Plan Territorial y, en caso de división del territorio del plan, a estos efectos, en más de un ámbito, delimitación de éstos.

k) Normas, recomendaciones, incompatibilidades y alternativas concretas que deberán seguir la administración y las personas en su actividad con incidencia territorial.

l) Diagnóstico de incompatibilidades con relación de las determinaciones de planes o programas en vigor que se vean modificados directamente por la aprobación del Plan Territorial o requieran de adaptación, y su justificación. A tal efecto se incluirá una comparativa con la normativa de aplicación en vigor y la propuesta por el Plan Territorial, especialmente en las determinaciones que afecten al suelo rústico. Se incluirá también la tabla con la programación temporal de adaptación de los distintos municipios.

m) Programa de seguimiento de su implantación y eficacia.

n) Causas para su revisión o modificación, distinguiendo las sustanciales y las que son objeto de procedimiento ordinario o abreviado (artículo 21 de la Ley).

Artículo 23. Reglas sobre delimitación de los ámbitos de los Planes Territoriales

1. El ámbito del Plan Territorial comprenderá un conjunto de términos municipales contiguos y preferentemente completos cuyas características físicas, funcionales y socioeconómicas conformen un área coherente de planificación territorial. Excepcionalmente se podrá incluir algún municipio que no sea contiguo con el resto en el ámbito de un Plan Territorial, siempre que se emita informe favorable al respecto por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

2. Cada municipio y, en su caso, cada parte de un municipio sólo podrá formar parte de un único Plan Territorial.

3. La entrada en vigor de las Directrices de Ordenación Territorial implicará el ajuste de los ámbitos de los Planes Territoriales en vigor y de los que estuvieran en redacción conforme a la delimitación que a estos efectos establezcan las Directrices, en el momento de su adaptación (artículo 22 de la Ley).

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

1. El Plan Territorial contendrá criterios y normas de carácter urbanístico que tendrán como finalidad garantizar la coherencia de la ordenación urbana con la territorial que éstos definen y asegurar un desarrollo urbano sostenible (artículo 23.1 de la Ley).

2. Entre las determinaciones de carácter urbanístico que los Planes Territoriales han de contemplar se incluye el ajuste, para cada localidad, de los indicadores y estándares urbanísticos fijados en **la Ley**. Así mismo habrán de delimitar las zonas de suelo rústico en las que podrán localizarse, en su caso, nuevos desarrollos urbanísticos (artículo 23.2 de la Ley).

3. Las determinaciones de carácter urbanístico de los Planes Territoriales prevalecerán, en todo caso, sobre las del planeamiento urbanístico y serán de directa aplicación desde la entrada en vigor de aquellos. **A tales**

efectos, tendrán la consideración de determinaciones urbanísticas siguientes:

- a) Las condiciones objetivas que determinan riesgo de formación de nuevo tejido urbano.
- b) Los criterios, normas e indicadores de sostenibilidad a los que deberán ajustarse los instrumentos de ordenación urbanística de su ámbito.
- c) Cualesquiera otras que el propio Plan Territorial identifique expresamente como determinaciones urbanísticas.

Artículo 25. Documentación

1. El Plan Territorial 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 participación con identificación de colectivos intervinientes y acciones realizadas.
- c) Memoria de ordenación, con la definición y justificación de la propuesta, sus objetivos y determinaciones.
- d) Evaluación Ambiental **estratégica**.
- e) Estudio económico con la valoración de las acciones contempladas en el plan, temporización de su ejecución y orden de prioridad.
- f) Normativa.
- g) Documentación gráfica comprensiva del diagnóstico y la propuesta de ordenación, que constará de los planos de información y de los planos de ordenación que se estimen necesarios.

2. El Plan Territorial, con la documentación que lo acompaña según lo estipulado en el presente artículo, se publicará en el portal de transparencia de la Junta de Extremadura y **se inscribirá en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.**

Artículo 26. Procedimiento de aprobación

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

1. Acuerdo de redacción por resolución de la persona que ostente la titularidad de la Consejería competente en materia ordenación del territorio, bien de oficio bien a instancia de las corporaciones locales del ámbito del plan y, en cualquier caso, previa audiencia de éstas.

El acuerdo determinará el ámbito del plan, sus objetivos generales y los plazos para su redacción, así como la composición de la comisión de redacción que, en el seno de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, asumirá la dirección técnica del plan, y en la cual participará una representación de los municipios afectados.

2. Aprobación inicial por la persona que ostente la titularidad de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.

3. Información pública y requerimiento de informes sectoriales por espacio de dos meses. En caso de ajuste en los indicadores urbanísticos, audiencia expresa a los municipios afectados.

4. Informe no vinculante de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.
5. Aprobación definitiva por decreto del Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura, del que se dará cuenta a la Asamblea de Extremadura.
6. Publicación en el Diario Oficial de Extremadura (artículo 25 de la Ley).

Artículo 27. Iniciativa de los municipios

Cuando sean los municipios los que insten la redacción de Planes Territoriales, la iniciativa deberá estar refrendada al menos por acuerdo plenario de los ayuntamientos de la mitad de los municipios incluidos en el ámbito del plan que, a su vez, agrupen al menos la mitad de la población de éste (artículo 26 de la Ley).

SECCIÓN 2. Instrumentos de Ordenación Territorial de desarrollo

Subsección 1. Planes de Suelo Rústico

Artículo 28. Planes de Suelo Rústico

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

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

2. El Plan de Suelo Rústico se redactará a instancia de los municipios de su ámbito, con las mismas condiciones establecidas **en la Ley** para instar la redacción del Plan Territorial.

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

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

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

1º. Características morfológicas y tipológicas de las edificaciones y las construcciones.

2º. Regulación de usos y actividades.

c) Identificación y delimitación aproximada de las áreas sujetas a servidumbre para protección del dominio público y la funcionalidad de las infraestructuras públicas (artículo 27 de la Ley).

Artículo 29. Documentación

El Plan de Suelo Rústico contendrá la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones, que se formalizará en los siguientes documentos:

1. Memoria informativa, de análisis y diagnóstico del territorio a ordenar.

2. Memoria de ordenación, con la definición y justificación de la propuesta.

3. Evaluación ambiental **estratégica**.

4. Normativa.

5. 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 zonas de afección.

Artículo 30. Procedimiento de aprobación

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

1. Acuerdo de redacción por resolución de quien ostente la titularidad de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio a instancia de las corporaciones locales del ámbito del plan. Los municipios que no hayan solicitado la redacción, podrán, con posterioridad, decidir que se aplique en su término municipal, por acuerdo plenario y publicación de dicho acuerdo en el Diario Oficial de Extremadura.

2. Aprobación inicial por la persona que ostente la titularidad de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.

3. Información pública por espacio de dos meses y trámite de audiencia de los municipios del ámbito del plan por el mismo plazo, **simultáneamente a la información pública del trámite de evaluación ambiental**. En el caso de tramitación abreviada, el periodo de información pública y el trámite de audiencia se reduce de dos meses a uno.

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

5. Aprobación definitiva por resolución de la persona que ostente la titularidad de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.

6. Publicación en el Diario oficial de Extremadura **e inscripción en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura**.

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

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

2. Los nuevos Planes Generales Municipales de municipios que hayan asumido un Plan de Suelo Rústico podrán mantener la vigencia de éste en sus respectivos ámbitos.

3. Las determinaciones de los Planes de Suelo Rústico serán aplicables en los municipios que carezcan de planeamiento y en aquellos que sólo cuenten con Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano y no hayan solicitado su inclusión en el ámbito del Plan, al menos hasta la aprobación de su Plan General Municipal (artículo 30 de la Ley).

Subsección 2. Plan Especial de Ordenación del Territorio

Artículo 32. Plan Especial de Ordenación del Territorio

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

2. El Plan Especial contendrá las determinaciones adecuadas a su finalidad concreta, que se ejecutarán mediante proyectos de obras y planes de gestión y servicios que correspondan, a redactar y aprobar por los organismos administrativos competentes y entidades procedentes por razón de la materia (artículo 31.2 de la Ley).

3. En concreto, los Planes Especiales de Ordenación del Territorio podrán afectar, justificando los nuevos criterios, a aquellas determinaciones establecidas por los Planes Territoriales relativas a:

a) La definición de objetivos; y evaluación de localización y sostenibilidad, de los siguientes servicios:

1.º Movilidad y transporte público relacionado con la frecuencia y proximidad a las dotaciones y servicios públicos.

2.º Infraestructuras urbanas e infraestructuras vertebradoras.

3.º Dotaciones públicas y servicios supramunicipales.

4.º Telecomunicaciones.

5.º Gestión de residuos.

6.º Análisis y diagnóstico del potencial de explotación de energías renovables.

7.º Otros

b) Cuantificación, localización y criterios de diseño de los siguientes sistemas de estructura territorial:

1.º Infraestructuras vertebradoras.

2.º Dotaciones públicas y servicios supramunicipales.

3.º Suelo para actividades productivas.

c) Normas para protección del paisaje, del cielo, de los recursos naturales y del patrimonio histórico y cultural; criterios y medidas a desarrollar por la administración para tal fin.

Artículo 33. Ordenación y gestión de asentamientos en suelo rústico

En desarrollo de las determinaciones sobre los asentamientos rústicos que los Planes territoriales prevean o hayan identificado, se aprobarán Planes Especiales de Ordenación Territorial cuyo objeto será su ordenación y la definición de su gestión (artículo 32 de la Ley).

Artículo 34. Documentación

El Plan Especial de Ordenación del Territorio contendrá la documentación precisa para definir y justificar sus

determinaciones, que se formalizará en los siguientes documentos:

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

Artículo 35. Procedimiento de aprobación

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

1. Acuerdo de redacción por resolución de quien ostente la titularidad de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y publicación de dicho acuerdo en el Diario Oficial de Extremadura.
2. Aprobación inicial por la persona que ostente la titularidad de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y publicación de dicho acuerdo en el Diario Oficial de Extremadura.
3. Información pública por espacio de dos meses y, simultáneamente, trámite de audiencia de los municipios del ámbito del plan por el mismo plazo. En el caso de tramitación abreviada, el periodo de información pública y el trámite de audiencia se reduce de dos meses a uno. **Simultáneamente se verificará la información pública exigida por la legislación sobre evaluación ambiental estratégica.**
4. Informe vinculante de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura sobre su adecuación a la ordenación territorial.
5. Aprobación definitiva por orden de la persona que ostente la titularidad de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.
6. Publicación en el Diario Oficial de Extremadura **e inscripción en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.**

Subsección 3. Tramitación abreviada de **los Planes Especiales de Ordenación del Territorio y las modificaciones de los Planes de Suelo Rústico**

Artículo 36. Tramitación abreviada de los Planes Especiales de Ordenación del Territorio y las modificaciones de los Planes de Suelo Rústico

1. **Los Planes Especiales de Ordenación del Territorio y las modificaciones de los Planes de Suelo Rústico podrán aprobarse mediante una tramitación abreviada cuando, por su limitado alcance o por razones de interés público, resulte necesaria su aprobación con urgencia.**
2. **Acordada la tramitación abreviada, el procedimiento de aprobación deberá ser resueltos en un plazo**

máximo de 6 meses. El mismo se desarrollará, tras la aprobación inicial por la persona que ostente la titularidad de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, mediante el sometimiento del plan a un trámite simultáneo de información pública y de audiencia a los municipios afectados por espacio de 45 días. Tras ello, se emitirá el Informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura en el plazo máximo de 2 meses, procediéndose posteriormente a la aprobación definitiva por resolución de la persona que ostente la titularidad de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio.

3. Este mismo procedimiento abreviado se adoptará, de conformidad con el artículo 16.3 de la Ley, en la modificación de aquellas determinaciones que sean consideradas por el propio instrumento de ordenación del territorio como de reducido alcance.

SECCIÓN 3. Instrumentos de intervención directa

Subsección 1. Proyectos de Interés Regional

Artículo 37. Proyecto de Interés Regional. Naturaleza y objeto

1. El Proyecto de Interés Regional es el instrumento de intervención directa en la ordenación territorial que diseña, con carácter básico, para su inmediata ejecución, obras de infraestructura, servicios, dotaciones e instalaciones que se declaren de interés regional debido a su particular utilidad pública o interés social. El proyecto debe incluir las obras de urbanización y conexión que sean necesarias para asegurar el correcto funcionamiento de las instalaciones que sean su objeto.

A tal fin, las determinaciones y proyectos técnicos que definan las necesidades y servicios incorporados al Proyecto de Interés Regional deberán tener un grado de definición mínimo que garantice que la solución planteada tenga resueltos todos los aspectos técnicos y jurídicos necesarios para una inmediata ejecución. Los aspectos técnicos, si bien podrán no estar totalmente definidos con nivel de detalle de ejecución de obra, deberán estarlo con el suficiente grado para un adecuado conocimiento general en los trámites de información pública, alegaciones y consultas sectoriales.

2. Los Proyectos de Interés Regional podrán desarrollarse en cualquier clase de suelo y comprender terrenos situados en uno o varios términos municipales, con excepción del suelo **rústico** protegido que tenga algún tipo de protección especial o posea valores ambientales que sean incompatibles con el desarrollo del Proyecto de Interés Regional.

3. Los Proyectos de Interés Regional serán de promoción pública (artículo 35.3 de la Ley).

Artículo 38. Vinculación

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

2. Los proyectos serán igualmente vinculantes en su ámbito de aplicación para planes, programas y proyectos de la administración y de las personas.

3. Los Proyectos de Interés Regional están jerárquicamente subordinados a las Directrices de Ordenación Territorial y a los Planes Territoriales (artículo 36 de la Ley).

Artículo 39. Cautelas

1. Los Proyectos de Interés Regional que afecten a suelos que, conforme el planeamiento territorial o urbanístico, estén clasificados como suelo rústico protegido, sólo podrán aprobarse cuando los usos y actividades que contemplen sean congruentes con los valores objeto de protección. En estos casos se requerirá informe favorable del organismo que ostente la competencia sectorial en razón de los valores protegidos.

2. Los proyectos de interés regional no podrán abordar nuevos desarrollos urbanísticos. Estos requerirán en todo caso de la aprobación del plan urbanístico que corresponda (artículo 37 de la Ley).

Artículo 40. Determinaciones y documentación

1. Cuando el Proyecto de Interés Regional afecte a suelo rústico protegido deberá justificarse que la localización elegida conlleva la menor afección a los valores determinantes de la protección.

2. Los Proyectos de Interés Regional contendrán los documentos que reflejen adecuadamente las siguientes determinaciones:

a) Identificación y justificación de la necesidad de su objeto y de su adecuación a los principios y fines de la actuación pública con relación al territorio.

b) Identificación de la administración o entidad pública promotora del proyecto.

c) Justificación de su interés regional, utilidad pública e interés social.

d) Localización de las obras, delimitación de su ámbito y descripción de los terrenos en él comprendidos, en todos sus aspectos; comprensiva del término o términos municipales en que se sitúen y de sus características tanto físicas como jurídicas.

e) Descripción y características técnicas del proyecto y del impacto medioambiental y socioeconómico de su ejecución.

f) Estudio paisajístico de los terrenos objeto del proyecto y de su entorno. Afección y propuestas de mitigación o corrección.

g) Estudio de la adecuación del proyecto a los instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico en vigor que le afecten e identificación de las determinaciones de éstos que hayan de modificarse.

h) Plazos de inicio y de ejecución de las obras y supuestos de caducidad.

i) Estudio económico financiero justificativo de su viabilidad.

j) Previsiones que resulten de los estudios de carácter técnico que sean exigibles.

k) Evaluación ambiental estratégica.

3. El Proyecto de Interés Regional se estructurará en los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva y justificativa.

Este documento contendrá como mínimo las determinaciones enumeradas en el artículo 38.1 de la Ley.

Se podrán incluir en caso necesario, adicionalmente al apartado correspondiente de la Memoria, Anexos para

una descripción pormenorizada y/o cálculos justificativos.

La Memoria descriptiva y justificativa se desarrollará según el siguiente esquema:

- a.1) Antecedentes administrativos.
- a.2) Descripción detallada del objeto del Proyecto de Interés Regional.
- a.3) Identificación y justificación de la necesidad de su objeto y de su adecuación a los principios y fines de la actuación pública con relación al territorio.
- a.4) Identificación de la administración o entidad pública promotora del proyecto.
- a.5) Justificación de su interés regional, utilidad pública e interés social.
- a.6) Localización de las obras y delimitación de su ámbito, especificando el término o los términos municipales afectados y las coordenadas de al menos el centroide de los terrenos afectados.
- a.7) Descripción física y jurídica de los terrenos comprendidos en el objeto del Proyecto de Interés Regional y de aquellos que pudieran verse afectados por el mismo.
- a.8) Descripción y características técnicas del proyecto, con detalle de las obras e instalaciones principales y complementarias necesarias para implantar el objeto del Proyecto de Interés Regional.
- a.9) Plazos de inicio y ejecución de las obras, incluyendo los de las distintas fases parciales de ejecución y puesta en servicio, en su caso.
- a.10) Supuestos de caducidad del proyecto de interés regional, contemplando como mínimo los contemplados en la Ley.
- a.11) Análisis del impacto medioambiental del proyecto, con los documentos preceptivos establecidos por la legislación medioambiental, en su caso. Se analizará el impacto durante la fase de ejecución de las obras, la fase de servicio y la fase de puesta fuera de servicio mediante su desmantelamiento y/o demolición.
- a.12) Estudio del impacto socioeconómico del proyecto, durante la fase de ejecución de las obras, la fase de servicio y la fase de puesta fuera de servicio.
- a.13) Estudio económico financiero justificativo de su viabilidad.
- a.14) Previsiones que resulten de los estudios de carácter técnico que sean exigibles, justificando el cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación.
- a.15) Supuestos de Revisión del Proyecto de Interés Regional, conforme a lo previsto en el artículo 16 de la Ley para los instrumentos de ordenación territorial.
- a.16) Supuestos de Modificación del Proyecto de Interés Regional, conforme a lo previsto en el artículo 16 de la Ley para los instrumentos de ordenación territorial.
- a.17) Relación de las determinaciones del Proyecto de Interés Regional que se consideran estructurales.
- a.18) Relación de instrumentos de ordenación territorial y urbanística afectados.
- a.19) Justificación de la compatibilidad de las determinaciones del Proyecto de Interés Regional con los instrumentos de ordenación territorial vigentes a los que esté subordinado (DOTEX y PT).

a.20) Otros requisitos de la legislación sectorial aplicable.

b) Planos, a escala adecuada.

b.1) Plano de localización de las obras e instalaciones necesarias, que deberá estar georreferenciado en el sistema de coordenadas de referencia vigente.

b.2) Plano de conjunto de todas las obras e instalaciones.

b.3) Planos de cada una de las instalaciones y estructuras, incluyendo planos de detalle en caso de proyectos de construcción no básicos, de forma que las obras queden totalmente definidas y sean ejecutables.

c) En su caso, proyectos técnicos necesarios para la total definición de las obras.

Estos proyectos podrán tener el carácter de básicos, de forma que definan las necesidades de forma suficiente para una adecuada información pública y consulta sectorial, pero sin ser necesario el nivel de detalle para su total ejecución.

Los proyectos técnicos que se presenten directamente con carácter de ejecución deberán ser presentados y aprobados definitivamente con el Proyecto de Interés Regional.

En el caso de haber sido aprobados definitivamente con el Proyecto de Interés Regional uno o varios proyectos técnicos con carácter básico, deberán presentarse ante el mismo órgano que tramitó el Proyecto de Interés Regional el o los correspondientes proyectos técnicos de ejecución previamente al inicio de las obras que dichos proyectos definan. Estos proyectos de ejecución no requerirán de una nueva tramitación de información pública e informes sectoriales, siempre que no existan diferencias sustanciales entre los mismos y sus correspondientes proyectos básicos. Esta circunstancia deberá ser apreciada por el órgano que haya tramitado el Proyecto de Interés Regional, que podrá considerar la necesidad de realizar nuevamente dichos trámites de oficio.

Artículo 41. Documentación complementaria

1. La documentación del Proyecto de Interés Regional se complementará con aquella en la que se sustancien las obligaciones asumidas por la entidad promotora, entre las que se incluirán, al menos:

a) Las que correspondan a los deberes legales derivados de la clase de suelo afectado por el proyecto.

b) La de integrar los terrenos en una sola propiedad, que deberá mantenerse como tal hasta la conclusión del proyecto, y afectarla al destino prescrito por el proyecto.

c) En los proyectos de entidades públicas se añadirán los compromisos que garanticen el cumplimiento de las obligaciones que se deriven de su aprobación.

2. La documentación complementaria deberá ajustarse a la documentación aprobada previamente con el Proyecto de Interés Regional (artículo 39 de la Ley).

Artículo 42. Procedimiento de aprobación y sus efectos

1. Los Proyectos de Interés Regional serán tramitados por la administración competente en razón de la materia de su objeto (artículo 40.1 de la Ley).

2. La elaboración y aprobación de los Proyectos de Interés Regional, por el procedimiento ordinario se ajustará a los siguientes trámites:

a) Presentación de la solicitud para su tramitación y aprobación ante la Consejería competente en razón de la materia de su objeto, acompañada de la documentación especificada en el artículo 38.

b) Aprobación inicial por la persona que ostente la titularidad de la Consejería competente en razón de la materia de su objeto.

c) Sometimiento a información pública e informe de los municipios afectados por plazo de dos meses. Previamente a abrir el período de información pública, debe estar publicado el expediente y la documentación anexa del Proyecto de Interés Regional en el portal de transparencia de la Junta de Extremadura. En esta fase se cumplimentará simultáneamente la información pública de la evaluación ambiental estratégica.

d) Valoración de las alegaciones e informes recibidos por la Consejería competente en razón de la materia de su objeto, introduciendo, en su caso, las rectificaciones estimadas procedentes.

e) Informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, que será vinculante en relación con su adecuación a los principios y fines de la actuación pública con relación al territorio, estudio paisajístico de los terrenos y de su entorno y adecuación a los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor resulten afectados, e identificación de las determinaciones de éstos que hayan de modificarse.

f) Declaración del interés regional del proyecto y aprobación definitiva, previa presentación de la documentación complementaria indicada en el artículo 39, por el Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura.

g) Publicación en el Diario Oficial de Extremadura e inscripción en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

3. Los Proyectos de Interés Regional podrán aprobarse mediante una tramitación abreviada cuando, por su limitado alcance o por razones de interés público, resulte necesaria su aprobación con urgencia. Acordada la tramitación abreviada, el procedimiento de aprobación deberá ser resueltos en un plazo máximo de 4 meses. El mismo se desarrollará, tras la aprobación inicial por la persona que ostente la titularidad de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio, mediante el sometimiento del Proyecto de Interés Regional a un trámite simultáneo de información pública, incluida la correspondiente a la evaluación ambiental estratégica, y de audiencia a los municipios afectados por espacio de 45 días. Tras ello, se emitirá el Informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura en el plazo máximo de 1 meses, procediéndose posteriormente a la declaración de interés regional y aprobación definitiva por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura. Este mismo procedimiento abreviado se adoptará en los procedimientos de revisión o modificación de los Proyectos de Interés Regional.

4. El acuerdo de aprobación, entre otros extremos, expresará:

a) El objeto del Proyecto de Interés Regional, el alcance de la declaración de interés regional, las condiciones para su desarrollo y las obligaciones que deberá asumir la persona o entidad promotora.

b) El organismo de la administración o entidad pública encargada de la ejecución del proyecto.

c) Acuerdo de redacción de la modificación del planeamiento territorial precisado de adaptación como consecuencia de la aprobación del proyecto de interés regional.

d) El plazo y, eventualmente, las ayudas de la comunidad autónoma, para la modificación del planeamiento urbanístico precisado de adaptación (artículo 40.3 de la Ley).

5. La aprobación de los Proyectos de Interés Regional producirá los efectos propios de los planes urbanísticos, previstos en la Ley (artículo 40.4 de la Ley).

Artículo 43. Ejecución

1. La ejecución de Proyectos de Interés Regional se realizará conforme a los proyectos técnicos en que se concreten las obras e instalaciones que comprendan, que estarán sujetos a previa licencia municipal (artículo 41.1 de la Ley).

2. La Consejería competente por razón de la materia deberá realizar el seguimiento del desarrollo de las obras de ejecución del Proyecto de Interés Regional y evacuar, a su finalización, informe sobre la adecuación de lo ejecutado a lo establecido en dicho proyecto de interés regional. Dicho informe será publicado en el portal de transparencia de la Junta de Extremadura e inscripción en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Artículo 44. Caducidad

1. Darán lugar a la caducidad de los Proyectos de Interés Regional los siguientes supuestos:

a) El incumplimiento de las condiciones impuestas en el acuerdo de aprobación, cuando se trate de un incumplimiento considerado sustancial en la declaración de caducidad.

b) El transcurso de dos años desde su aprobación definitiva sin que se hubiera iniciado su ejecución o cuando iniciada ésta se interrumpiera, sin la concurrencia justificada de causa mayor, durante más de dos años.

Se computará el plazo de dos años para iniciar la ejecución a partir de la publicación de la aprobación definitiva del Proyecto de Interés Regional en el Diario Oficial de Extremadura.

Se considerará iniciada la ejecución en la fecha en que se firme el acta de comprobación del replanteo de las obras.

Se considerará interrumpida la ejecución del Proyecto de Interés Regional cuando así lo constate la dirección facultativa de las obras mediante acta realizada al efecto, que especificará las causas de dicha interrupción. El cómputo del plazo de interrupción comenzará la misma fecha de dicho acta.

c) La imposibilidad de cumplir las previsiones contenidas en el proyecto.

Esta circunstancia será apreciada por el órgano competente para declarar la caducidad, de oficio o a instancia del promotor.

La solicitud del promotor de no continuar con la ejecución del Proyecto de Interés Regional, presentada ante el órgano competente para declarar su caducidad, será motivo de caducidad si se justifica adecuadamente la imposibilidad de ejecutar el Proyecto de Interés Regional, sin perjuicio de las responsabilidades a que dé lugar el incumplimiento de las obligaciones de dicho Proyecto de Interés Regional por parte del promotor.

d) La modificación sustancial de las condiciones que motivaron la ejecución del proyecto.

Se considerará modificación sustancial de dichas condiciones, la alteración de las mismas tal que, en caso de haberse dado antes de la aprobación del Proyecto de Interés Regional, habría implicado la no aprobación del

mismo.

La caducidad se declarará por decreto del Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura, sin perjuicio de las responsabilidades en que hubiera podido incurrirse según las normas que sean de aplicación.

2. Una vez producida la caducidad de proyecto:

a) Los terrenos afectados recuperarán, a todos los efectos, la clasificación y la calificación urbanística que tuvieran con anterioridad a la aprobación del proyecto.

b) La administración autonómica, responsable de su ejecución, deberá realizar los trabajos precisos para reponer los terrenos al estado que tuvieran antes del comienzo de dicha ejecución.

c) Las personas titulares de los terrenos que hubieran sido objeto de expropiación podrán solicitar su reversión de acuerdo con los requisitos y el procedimiento previstos en la legislación general reguladora de la expropiación forzosa (artículo 42.2 de la Ley).

3. **La declaración de caducidad de un Proyecto de Interés Regional por el Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura, cuando concurra alguno de los supuestos previstos, se efectuará conforme al siguiente procedimiento:**

a) **Por la Consejería competente en materia de ordenación del territorio se comunicará a la Consejería competente por razón de la materia que haya asumido la promoción pública del Proyecto de Interés Regional la posible concurrencia de alguno de los supuestos que justifican la declaración de caducidad.**

b) **Las posibles discrepancias entre las Consejerías serán puestas de manifiesto en la Comisión de Coordinación Intersectorial, donde se constituirá una mesa de concertación, que tras la elaboración del pertinente informe, redactará una propuesta de resolución.**

c) **Resolución definitiva, por acuerdo del Consejo de Gobierno, a propuesta de la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación territorial. Esta resolución podrá, cuando así proceda y no obstante la apreciación de la caducidad del Proyecto, disponer la rehabilitación de éste y la prórroga del plazo o los plazos para su ejecución, con imposición de los requisitos y las condiciones pertinentes y adecuadas para garantizar el puntual y correcto cumplimiento. La misma será objeto de inscripción en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.**

SECCIÓN 4. Ordenación sectorial

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

Artículo 45. Consulta sobre Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio

1. La planificación de la administración en materia de infraestructuras, industria, turismo, servicios, equipamientos, y otras, que afecten sustancialmente al territorio, tendrán, a los efectos **de la Ley**, la consideración de Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio. Estos planes deberán ajustarse a las previsiones de los instrumentos de ordenación territorial en la materia que constituya su objeto.

Los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio podrán ser promovidos por la Administración estatal, autonómica o local, en ejercicio de las competencias que legalmente tengan atribuidas.

2. En su contenido se contemplará lo siguiente:

a) Análisis y diagnóstico en sus aspectos territoriales.

b) Definición de los objetivos de índole territorial.

c) Justificación de la coherencia del plan con los instrumentos de ordenación territorial en vigor (artículo 43.2 de la Ley).

3. Anteriormente a la aprobación de estos planes, deberá realizarse la consulta y constar informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, informe que versará sobre los aspectos territoriales del plan. En caso de ser el informe negativo, se convocará una mesa de concertación en el seno de la Comisión de Coordinación Intersectorial para lograr acuerdos sobre el interés prevalente (artículo 43.3 de la Ley).

4. La modificación o revisión de los planes con incidencia en la ordenación del territorio solamente requerirá nueva consulta a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio o, en su caso, a la Comisión de Coordinación Intersectorial, en lo **que a la Ley se refiere**, cuando suponga alteración de sus objetivos territoriales.

Tendrán la consideración de alteración de los objetivos territoriales, en la modificación o revisión de los planes con incidencia en la ordenación del territorio, las alteraciones previstas en el propio plan y, en todo caso, las que impliquen:

a) La afectación a nuevos municipios no contemplados en la planificación inicial.

c) La creación de nuevos sistemas generales o equipamientos estructurantes, y la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables.

CAPÍTULO 3. La ordenación urbanística

SECCIÓN 1. Disposiciones generales

Artículo 46. Instrumentos de la ordenación urbanística

1. El instrumento de planeamiento general tiene como objeto establecer la ordenación estructural y, en su caso, la ordenación detallada, conforme a su regulación. El instrumento de planeamiento general es el Plan General Municipal.

2. Los instrumentos complementarios del planeamiento general, cuyo objeto es establecer o modificar determinaciones de ordenación estructural y detallada, conforme a su objeto son:

a) Planes Especiales.

b) Catálogos.

3. Los instrumentos de desarrollo del planeamiento general cuyo objeto es establecer o modificar determinaciones de ordenación detallada, conforme a su objeto son:

a) Planes Parciales.

- b) Estudios de Detalle.
- c) Ordenanzas Municipales.
- d) Normas Técnicas de Planeamiento (artículo 44 de la Ley).

Artículo 47. Determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística

1. Las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística son las disposiciones que regulan la ordenación y materializan las acciones encaminadas a la consecución de los Criterios de Ordenación Sostenible del ámbito del instrumento.

Tendrán el carácter de determinaciones de ordenación estructural aquellas que definen el modelo urbano del núcleo y su adecuación, en su caso, a las políticas y a la ordenación territorial, fijando los elementos y aspectos definitorios del modelo asumido.

Tendrán el carácter de determinaciones de ordenación detallada aquellas que complementan las de ordenación estructural, posibilitando la ejecución del planeamiento sin necesidad de un instrumento de desarrollo.

2. Son determinaciones de ordenación estructural, las siguientes:

a) La identificación del suelo urbano y clasificación del suelo urbanizable del municipio, con delimitación de las superficies adscritas a cada una de las clases de suelo adoptadas, precisando la situación básica de cada una de ellas conforme a la legislación básica estatal.

b) La categorización, ordenación y regulación del suelo rústico del término municipal.

c) La delimitación de los sectores en suelo urbano y suelo urbanizable con indicación de los objetivos, criterios y condiciones básicas de ordenación. A tal efecto fijarán los usos globales y compatibles, incorporando la definición de los coeficientes de homogeneización de usos y tipologías edificatoria aplicables dentro de cada sector, las densidades máximas en cada zona, y las cesiones obligatorias que deban verificarse en cada sector y determinarán la concreta modalidad de la actividad de ejecución de entre alguna de las previstas en el artículo 81 de la Ley.

d) La ordenación de los sistemas generales de rango supramunicipal que satisfacen las necesidades de las comarcas e integran a varios núcleos base del sistema territorial, desarrollando las previsiones del correspondiente Plan Territorial.

e) Señalamiento de los sistemas generales urbanos en los núcleos de relevancia territorial.

f) Delimitación de áreas de reparto y determinación de sus aprovechamientos, conforme a las previsiones del artículo 75 de la Ley.

g) Evaluación de la sostenibilidad urbana mediante la cuantificación de los estándares existentes y justificación de las medidas para alcanzar o mejorar, en su caso, los indicadores urbanísticos de sostenibilidad urbana definidos en la Ley, en su caso, en los Planes Territoriales.

h) Identificación de los ámbitos y situaciones de fuera de ordenación derivados de las determinaciones estructurales que resulten incompatibles con la ordenación previamente vigente conforme con la que otorgaron los correspondientes títulos administrativos que autorizaron la construcción, en los términos del artículo 142.1 de la Ley.

i) Las previsiones precisas para garantizar el destino final de parte de los terrenos de suelo urbano o suelo urbanizable sometidos a actuaciones de ejecución donde deba materializarse la reserva de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

3. En suelo urbano y urbanizable son determinaciones de ordenación detallada las siguientes:

a) La definición pormenorizada de la trama urbana, con fijación de las alineaciones, rasantes, trazado de los viales, espacios públicos destinados a espacios libres o dotaciones públicas y espacios privados, así como los equipamientos públicos y privados que complementen a los contemplados en la ordenación estructural.

b) La regulación de los usos pormenorizados y de las ordenanzas tipologías edificatorias, expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras previsiones análogas, mediante formulación propia o efectuada por remisión a las Normas Técnicas de Planeamiento. En ningún caso formará parte de la ordenación detallada el contenido de Ordenanzas municipales de edificación y urbanización.

c) La determinación del aprovechamiento objetivo que corresponde a cada parcela

d) La fijación de las reservas para Suelo destinado a dotaciones públicas del sistema local que garanticen el cumplimiento mínimo de los estándares mínimos

e) La delimitación de las unidades de actuación dentro del ámbito del sector correspondiente, con señalamiento indicativo del perímetro geométrico, con la finalidad de su adecuación racional y armónica a la estructura urbana y viaria propuesta, determinando la secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas que legitimen la incorporación de las actuaciones al proceso de urbanización.

f) Las previsiones de programación y de gestión de la ejecución urbanística.

g) Identificación de los ámbitos y situaciones de fuera de ordenación derivados de las determinaciones detalladas que resulten incompatibles con la ordenación previamente vigente conforme con la que otorgaron los correspondientes títulos administrativos que autorizaron la construcción, en los términos del artículo 142.1 de la Ley.

h) La materialización de los estándares urbanísticos para cada clase de suelo.

i) Las características y el trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios urbanísticos básicos, así como la resolución de su eventual enlace con las redes municipales existentes.

j) La división de los terrenos o el régimen al que deba ajustarse en función de las tipologías edificatorias previstas para cada zona de ordenación urbanística.

4. En suelo rústico deberán establecerse las determinaciones complementarias de las de ordenación estructural referidas a las características morfológicas y tipológicas de las edificaciones y las construcciones y la regulación de usos y actividades.

5. La ordenación pormenorizada de los suelos urbanos y urbanizables localizados dentro de un espacio natural o integrado en la Red Natura 2000, podrá desarrollarse o modificarse directamente por el Plan General Detallado.

SECCIÓN 2. Instrumento de planeamiento general

Artículo 48. Plan General Municipal

1. El Plan General Municipal tiene por objeto establecer la ordenación urbanística de los municipios de Extremadura y la planificación de su desarrollo.

2. El ámbito de los Planes Generales Municipales será el término municipal, de conformidad con las reglas establecidas, en su caso, en los Planes Territoriales.

3. El Plan General Municipal estará compuesto por:

a) Plan General Estructural. Es el documento que contiene las determinaciones estructurales que definen el modelo territorial y urbano del municipio y la justificación de su adecuación a los planes de ordenación territorial. El Plan General Estructural debe justificar su adecuación a los Criterios de Ordenación Sostenible propios de sus determinaciones

b) Plan General Detallado. Es el documento que desarrolla las determinaciones del Plan General Estructural definiendo la ordenación detallada y pormenoriza las medidas adoptadas para la consecución de los Criterios de Ordenación Sostenible (artículo 46 de la Ley).

Artículo 49. Plan General Estructural

1. El Plan General Estructural deberá contener:

a) Análisis y diagnóstico del ámbito del plan desde el punto de vista ambiental, social y económico.

b) Objetivos generales del modelo territorial y urbano.

c) Estrategias de revitalización del núcleo existente y alternativas de ordenación y, en su caso, de crecimiento, con justificación de la alternativa elegida.

d) Estrategias y, en su caso, normas de ordenación para favorecer la cohesión social y la ordenación con perspectiva de género en los términos definidos **en la Ley**.

e) Normas, recomendaciones o criterios orientativos de desarrollo de la ordenación detallada, y régimen transitorio hasta la aprobación definitiva del Plan General Detallado (artículo 47.1 de la Ley).

2. Las determinaciones estructurales que deben ser definidas en dichos planes serán las necesarias para definir la estructura y el modelo urbano del núcleo en función de sus características, y como mínimo contemplarán las letras a, b, c, d, g, h y i del artículo 45.2 **de la Ley** (artículo 47.2 de la Ley).

a) No será preciso regular la categorización, ordenación y regulación del suelo rústico cuando esté asumido en dicho ámbito un Plan de Suelo Rústico.

b) Los municipios de relevancia territorial deberán contener, además las determinaciones estructurales definidas en los apartados e, y f del artículo 45.2 **de la Ley**. Deberá acompañarse, en su caso, de la justificación de cálculo del aprovechamiento y los coeficientes homogeneizadores.

3. Los Planes Generales Estructurales contendrán la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones, que se formalizará en los siguientes documentos:

a) Memoria informativa, de análisis y diagnóstico del ámbito a ordenar, y memoria de participación.

b) Memoria de ordenación, con la definición y justificación de su adecuación a los instrumentos de planeamiento territorial, justificación de la alternativa del modelo urbano y su adecuación a los criterios de ordenación sostenible, sus objetivos, y sus determinaciones generales. Contendrá el estudio de movilidad con análisis de transporte público, dotaciones, caminos escolares y perspectiva de género.

c) Evaluación ambiental **estratégica**.

d) Memoria de viabilidad económica y social.

e) Normativa con distinción entre las determinaciones estructurales, y las recomendaciones de desarrollo.

f) Documentación gráfica comprensiva del diagnóstico y la propuesta de ordenación.

Artículo 50. Plan General Detallado

1. El Plan General Detallado es el documento que desarrolla las determinaciones del Plan General Estructural definiendo la ordenación detallada del núcleo y deberá contener, al menos:

a) Ordenación detallada del suelo urbano y, opcionalmente del suelo urbanizable si lo hubiera.

b) Normativa de aplicación que regule la ordenación, ejecución y gestión del plan.

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

3. La ordenación detallada se realizará de acuerdo con las determinaciones del Plan General Estructural, las características y exigencias propias del tipo de núcleo y con el grado de desarrollo necesario para su ejecución.

4. El Plan General Detallado contendrá la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones, que se formalizará en los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa del desarrollo y la no alteración de las determinaciones del Plan General Estructural.

b) Normativa.

c) Evaluación de la sostenibilidad económica.

d) Documentación gráfica comprensiva del diagnóstico y la propuesta de ordenación (artículo 48 de la Ley).

Artículo 51. Procedimiento de aprobación

1. La iniciativa para redactar los Planes Generales Municipales será municipal (artículo 49.1 de la Ley).

2. La formulación del Plan General Estructural se iniciará con carácter previo o simultáneo al Plan General Detallado (artículo 49.2 de la Ley).

3. La tramitación y aprobación de los Planes Generales Municipales seguirá los siguientes pasos, cuando se realice de manera conjunta el plan estructural y detallado:

a) Acuerdo de redacción del Plan General Municipal por el órgano municipal competente.

b) Aprobación por el órgano municipal competente del avance de Plan General Estructural y Documento de

Inicio de la tramitación ambiental, que serán remitidos al órgano ambiental.

c) Aprobación inicial del Plan General Estructural y Plan General Detallado, por el órgano municipal competente. El acuerdo debe incluir los ámbitos o situaciones en los que se suspende el otorgamiento de licencias y el plazo de suspensión, que no podrá ser superior a dos años.

d) Información pública por periodo no inferior a 45 días.

e) Remisión potestativa a la Comisión de Coordinación Intersectorial o solicitud municipal de los informes sectoriales, que deberán evacuar informe en un periodo no superior a tres meses desde su solicitud.

f) Evaluación ambiental en un plazo no superior a cuatro meses desde su solicitud.

g) Aprobación provisional por el órgano municipal competente del Plan Estructural y Detallado Municipal junto con la Evaluación Ambiental.

h) Aprobación definitiva del Plan General Estructural por parte de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio de la Junta de Extremadura.

i) Informe del Plan General Detallado por la Dirección General con competencias en materia de urbanismo, que será vinculante en la comprobación de no afectación a las determinaciones del Plan General Estructural.

j) Aprobación definitiva del Plan General Detallado por el órgano municipal competente.

k) Publicación en el Diario Oficial de Extremadura e inscripción en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

4. La tramitación y aprobación de los Planes Generales Municipales seguirá los siguientes pasos, cuando el plan estructural y detallado se redacten de manera independiente:

a) Acuerdo de redacción del Plan General Municipal por el órgano municipal competente.

b) Aprobación por el órgano municipal competente del avance de Plan General Estructural y Documento de Inicio de la tramitación ambiental, que serán remitidos al órgano ambiental.

c) Aprobación inicial del Plan General Estructural, por el órgano municipal competente. El acuerdo debe incluir los ámbitos o situaciones en los que se suspende el otorgamiento de licencias y el plazo de suspensión, que no podrá ser superior a dos años.

d) Información pública por periodo no inferior a 45 días.

e) Remisión potestativa a la Comisión de Coordinación Intersectorial o solicitud municipal de los informes sectoriales, que deberán evacuar informe en un periodo no superior a tres meses desde su solicitud.

f) Evaluación ambiental en un plazo no superior a cuatro meses desde su solicitud.

g) Aprobación provisional por el órgano municipal competente del Plan General Estructural junto con la Evaluación Ambiental.

h) Aprobación definitiva del Plan General Estructural por parte de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio de la Junta de Extremadura.

i) Publicación en el Diario Oficial de Extremadura e inscripción en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

j) Aprobación inicial del Plan General Detallado, por el órgano municipal competente, a partir de la publicación del Plan General Estructural y en un periodo no superior a un año desde la aprobación definitiva del Plan General Estructural.

k) Información pública por periodo no inferior a un mes.

l) Informe del Plan General Detallado de la Dirección General con competencias en materia de medio ambiente, que será vinculante en la comprobación de no afectación negativa a las medidas ambientales de la Evaluación Ambiental Estratégica del Plan General Estructural. Este informe tendrá por objeto verificar la evaluación ambiental a los efectos de la disposición adicional 5ª de la Ley 21/2013.

m) Solicitud municipal de los informes sectoriales, que deberán evacuar informe en un periodo no superior a tres meses.

n) Aprobación provisional del plan por el órgano municipal competente.

o) Informe del Plan General Detallado de la Dirección General con competencias en materia de urbanismo, que será vinculante en la comprobación de no afectación a las determinaciones del Plan General Estructural.

p) Aprobación definitiva del Plan General Detallado por el órgano municipal competente.

q) Publicación en el Diario Oficial de Extremadura e inscripción en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

5. El Plan General Detallado deberá contar con aprobación definitiva en un periodo no superior a 4 años desde la entrada en vigor del Plan General Estructural. Transcurrido este plazo sin aprobación, la Junta de Extremadura podrá aprobarlo subsidiariamente.

A tal efecto, la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio efectuará un requerimiento previo para que en el plazo de 3 meses se dé inicio o se complete la tramitación del Plan General Detallado. Transcurrido ese plazo sin que haya sido llevado a cabo, la competencia municipal será asumida por sustitución por la Junta de Extremadura para aprobarlo subsidiariamente.

La Dirección General con competencias en materia de urbanismo se subrogará en la posición del órgano municipal competente, en función de la fase en la que se encuentre la tramitación, bien formulando el citado Plan General Detallado bien continuando la tramitación, cumplimentando las fases contempladas en el artículo 49.4 de la Ley. La Dirección General aprobará inicialmente el Plan General Detallado, sometándolo a información pública por periodo no inferior a un mes y solicitando los correspondientes informes sectoriales, que deberán evacuar informe en un periodo no superior a tres meses. Simultáneamente se recabará el informe de la Dirección General con competencias en materia de medio ambiente, que será vinculante en la comprobación de no afectación negativa a las medidas ambientales de la Evaluación Ambiental Estratégica del Plan General Estructural. Finalmente, el Plan General Detallado será aprobado por la persona titular de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio de la Junta de Extremadura.

6. Cuando un Plan General Municipal prevea actuaciones que afecten a términos municipales colindantes, será preceptiva la concertación del contenido correspondiente, con el municipio o los municipios afectados. A tal efecto deberá remitirse un ejemplar del avance del Plan General Estructural a los municipios afectados para realizar la concertación, en el plazo de un mes desde su aprobación. En caso de conclusión del trámite de concertación sin haberse alcanzado un acuerdo entre los municipios afectados, el avance será elevado a la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, a la que corresponderá la

concertación, previo trámite de audiencia a todos los municipios afectados. La decisión de la Consejería será vinculante (artículo 49.6 de la Ley).

Artículo 52. Efectos, vigencia, modificación y revisión de los instrumentos de planeamiento general

1. La aprobación del Plan General Estructural producirá los siguientes efectos:

a) La vinculación de los terrenos, edificaciones, construcciones e instalaciones al destino que resulte de las determinaciones del plan.

b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las edificaciones, construcciones o instalaciones de conformidad con lo regulado en el artículo 142 **de la Ley**.

c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todas las personas o entidades.

d) La ejecutoriedad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación de la Administración de los medios de ejecución forzosa.

e) La declaración de utilidad pública e interés social y la necesidad de ocupar los terrenos, edificaciones, construcciones o instalaciones cuando se prevean obras públicas ordinarias o sistemas de expropiación, incluyendo los terrenos exteriores para la conexión de infraestructuras y servicios urbanos.

f) La publicidad del contenido completo del Plan General Estructural.

g) La facultad para la redacción del Plan General Detallado.

h) La facultad para la promoción de los ámbitos que deben desarrollarse mediante Planes Especiales y Planes Parciales (artículo 50.1 de la Ley).

2. La aprobación de los Planes Detallados Municipales producirá los siguientes efectos:

a) La vinculación de los terrenos, edificaciones, construcciones e instalaciones al destino que resulte de las determinaciones del plan.

b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las edificaciones, construcciones o instalaciones de conformidad con lo regulado en el artículo 142 **de la Ley**.

c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todas las personas o entidades.

d) La declaración de utilidad pública e interés social y la necesidad de ocupar los terrenos, edificaciones, construcciones o instalaciones cuando se prevean obras públicas ordinarias o espacios públicos a obtener por el sistema de expropiación.

e) La publicidad del contenido completo del Plan General Detallado (artículo 50.2 de la Ley).

3. Los planes entrarán en vigor al día siguiente de su publicación y tendrán vigencia indefinida (artículo 50.3 de la Ley).

4. **Cualquier alteración de las determinaciones de los Planes Generales Municipales deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones, sin perjuicio de la posibilidad de que los instrumentos de desarrollo alteren las determinaciones de ordenación detallada que les sean propias. En las modificaciones de los Planes de Ordenación Detallada no será preceptivo el informe de la Dirección General con competencias en materia de**

urbanismo, al que se refiere el artículo 49.4.n) de la Ley.

5. Cualquier modificación deberá contener un documento refundido de forma que el Plan Municipal se mantenga actualizado (artículo 50.5 de la Ley).

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 (artículo 50.6 de la Ley).

7. Son circunstancias que justifiquen la revisión del Plan General Estructural, además de las previstas expresamente en el mismo:

a) La alteración sustancial del modelo de implantación urbana definido, lo que se producirá cuando se aprecie el agotamiento de la capacidad del plan por las necesidades reales de suelo para determinados usos y actividades económicas.

b) La alteración que, por si misma o por acumulación de las aprobadas desde su vigencia, impliquen un incremento superior al 50% del suelo urbano ya existente o cuando, sin superar esa superficie, suponga un incremento del 20 % de la población existente del municipio.

c) El Plan General Detallado deberá revisarse cuando lo haya sido el Plan General Estructural y éste determine la necesidad de tal revisión.

8. Toda alteración que no tenga la consideración de revisión se conceptuará como modificación. En concreto, la modificación podrá, no superando los límites establecidos en el apartado anterior, variar tanto la clase como la categoría del suelo.

En ningún caso podrán disminuir las zonas verdes por debajo del estándar de sostenibilidad.

SECCIÓN 3. Instrumentos complementarios del planeamiento

Artículo 53. Plan Especial

1. Los Planes Especiales son los instrumentos complementarios de ordenación que tienen por objeto la implantación o regulación pormenorizada de usos o actividades urbanísticas especiales en cualquier clase de suelo. Podrán formularse en desarrollo de los instrumentos de ordenación urbanística, o con carácter independiente, y podrán contener determinaciones estructurales y detalladas (artículo 51.1 de la Ley).

2. Los Planes Especiales podrán tener, entre otras, las siguientes finalidades:

a) La ordenación y protección de conjuntos históricos, zonas arqueológicas y cualquier otro ámbito declarado Bien de Interés Cultural.

b) La ordenación de la movilidad y la accesibilidad, así como establecer las condiciones necesarias para adaptar el entorno urbano y los edificios de uso público a la normativa de accesibilidad vigente.

c) La ordenación de actividades turísticas o productivas.

d) El desarrollo de actuaciones de rehabilitación, renovación y regeneración urbanas.

e) El desarrollo de sistemas generales.

f) La protección del paisaje.

g) La regulación de asentamientos en suelo rústico.

h) Cualquier otro análogo (artículo 52.2 de la Ley).

3. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones de ordenación estructural y detallada adecuadas a su finalidad específica, incluyendo, al menos, la delimitación del ámbito al que afectan y la justificación de su propia conveniencia y de su adecuación a la ordenación territorial y estructural vigente aplicable a su ámbito. Deberán establecer su ordenación detallada (artículo 52.3 de la Ley).

4. Los Planes Especiales pueden modificar las determinaciones de los planes que desarrollen, precisando en su caso el informe favorable del órgano que aprobó el plan que modifica (artículo 52.4 de la Ley).

5. Los Planes Especiales podrán modificar la clasificación del suelo para realizar ajustes de los sectores, siempre que la superficie modificada no sea superior o inferior al 15% del ámbito (artículo 52.5 de la Ley).

6. Los Planes Especiales contendrán la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones, que se formalizará en los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa.

b) Normativa.

c) Documentación gráfica (artículo 52.6 de la Ley).

7. Los Planes Especiales que afecten al suelo rústico se someterán a informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (artículo 52.7 de la Ley).

8. El procedimiento de aprobación y modificación de los planes especiales se **ajustará a las siguientes reglas:**

a) La iniciativa para formular Planes Especiales corresponde a las Administraciones Públicas y a los particulares.

Los particulares sólo pueden promover los Planes Especiales de Ordenación cuando tengan por objeto la regularización de asentamientos; la ordenación de actividades turísticas o productivas; el desarrollo de actuaciones de rehabilitación, renovación y regeneración urbanas; o actividades análogas. Sólo podrá formularse un solo requerimiento de subsanación de eventuales deficiencias, suspendiéndose el transcurso del plazo máximo para resolver.

b) Formulado el Plan Especial, se procederá a su aprobación inicial por el órgano municipal competente, previo informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales.

Cuando se trate de un instrumento de iniciativa particular solo podrá denegarse su aprobación inicial por razones de legalidad, que resulten insubsanables.

c) El Plan Especial se someterá al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica cuando se constate en el informe del órgano ambiental que se ajusta a las determinaciones ambientales del Plan General detallado que desarrollen, previamente evaluado. En caso de que el Plan Especial no se ajuste a tales determinaciones ambientales, deberán someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria. El procedimiento de evaluación ambiental se desarrollará conforme a las determinaciones de la legislación ambiental.

d) El Plan Especial aprobado inicialmente será sometido a los trámites de información pública y de consulta a las administraciones afectadas por el plazo mínimo de 45 días. La documentación que se someta a información pública deberá contener los resúmenes ejecutivos y no técnicos previstos en la legislación estatal básica. En el caso de planes de iniciativa privada, transcurridos dos meses desde la aprobación inicial sin que se haya iniciado el trámite de información pública, el promotor podrá cumplimentar ese trámite mediante la inserción del anuncio por sus propios medios en el boletín oficial correspondiente, poniéndolo en conocimiento de la administración urbanística, exigiéndose que las alegaciones se presenten en las oficinas municipales.

Simultáneamente se solicitará por el Ayuntamiento los informes sectoriales que resultan legalmente exigibles, que deberán evacuarse en un periodo no superior a tres meses. La falta de emisión de los informes no interrumpirá la tramitación del procedimiento. Los informes que no se emitan dentro del plazo conferido podrán no ser tenidos en cuenta para adoptar la aprobación definitiva.

e) La declaración ambiental estratégica o el informe ambiental estratégico, según corresponda, tendrá carácter de informe preceptivo para la aprobación definitiva.

f) Cuando las determinaciones del Plan Especial modifiquen o afecten a determinaciones estructurales, se requerirá con carácter previo a la aprobación definitiva el Informe preceptivo y vinculante de la Dirección General con competencias en materia de urbanismo. En tal caso deberá procederse, por el promotor del Plan, a la posterior elaboración del documento refundido del Plan General Municipal, incorporando las determinaciones vigentes, una vez aprobado el Plan Especial.

g) La aprobación definitiva corresponderá al Pleno del Ayuntamiento.

i) El procedimiento de modificación de los Planes Especiales será el mismo que para su aprobación.

Artículo 54. Catálogo

1. Los catálogos son instrumentos complementarios de la ordenación urbanística que complementan las determinaciones del planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, arqueológico, etnográfico y similares. A tal efecto, contendrán una relación detallada y la identificación precisa de los bienes incluidos con señalamiento del organismo que propone su catalogación (artículo 52.1 de la Ley).

2. Las determinaciones del catálogo que afecten a los bienes de interés cultural y a los bienes incluidos en el inventario del patrimonio histórico y cultural de Extremadura serán determinaciones de ordenación estructural. Las determinaciones que afecten al resto de bienes serán detalladas (artículo 52.2 de la Ley).

3. El catálogo podrá formar parte del Plan de Suelo Rústico, Plan General Municipal o de Planes Especiales, o ser un instrumento independiente, en cuyo caso, su iniciativa y tramitación serán las previstas para los planes especiales, salvo la aprobación definitiva que se realizará por la Junta de Extremadura o por el Ayuntamiento, en función de sus competencias sobre determinaciones estructurales y detalladas (artículo 52.3 de la Ley).

4. Los catálogos dispondrán las medidas compensatorias precisas para equilibrar, en su caso, las limitaciones del planeamiento sobre los inmuebles catalogados, especialmente de los bienes de interés cultural (artículo 52.4 de la Ley).

5. Los catálogos identificarán los bienes objeto de protección, contendrán la información física y jurídica necesaria en relación con estos bienes, definirán su estado de conservación y establecerán el grado de protección a que están sujetos, así como el organismo que propone su catalogación. Entre sus determinaciones se establecerán :

a) Los tipos de intervenciones o actuaciones posibles, conforme a la legislación sectorial aplicable.

b) Las limitaciones a la instalación de rótulos, de carácter comercial o similar, en todos los elementos catalogados y a la realización de obras de reforma parcial de plantas bajas. Las limitaciones serán las necesarias para preservar la imagen de los inmuebles y mantener su coherencia.

c) La extensión de la afectación, precisando si se proyecta sobre toda la parcela o simplemente sobre el

elemento catalogado.

d) En su caso, la determinación de las indemnizaciones o compensaciones que correspondan por la vinculación singular que implique la catalogación.

6. El procedimiento de aprobación de los Catálogos que no formen parte de un Plan de Suelo Rústico, de un Plan General Municipal o de un Plan Especiales se tramitará conforme al siguiente procedimiento:

a) La formulación y aprobación inicial del Catálogo corresponderá al órgano competente, previo informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales.

b) El Catálogo se someterá al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica cuando se constate en el informe del órgano ambiental que se ajusta a las determinaciones ambientales del instrumento que desarrollen, previamente evaluado. En caso de que el Catálogo no se ajuste a tales determinaciones ambientales, deberán someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria. El procedimiento de evaluación ambiental se desarrollará conforme a las determinaciones de la legislación ambiental aplicable.

c) El Catálogo aprobado inicialmente será sometido a los trámites de información pública y de consulta a las administraciones afectadas por el plazo mínimo de 45 días. La documentación que se someta a información pública deberá contener los resúmenes ejecutivos y no técnicos previstos en la legislación estatal básica. Simultáneamente se solicitará por el Ayuntamiento los informes sectoriales que resultan legalmente exigibles, que deberán evacuarse en un periodo no superior a tres meses. La falta de emisión de los informes no interrumpirá la tramitación del procedimiento. Los informes que no se emitan dentro del plazo conferido podrán no ser tenidos en cuenta para adoptar la aprobación definitiva.

d) La declaración ambiental estratégica o el informe ambiental estratégico, según corresponda, tendrá carácter de informe preceptivo para la aprobación definitiva.

e) Cuando las determinaciones del Catálogo afecten a determinaciones estructurales por afectar a bienes de interés cultural y a los bienes incluidos en el inventario del patrimonio histórico y cultural de Extremadura, la competencia para su aprobación corresponderá a la Consejería con competencias en materia de urbanismo. En el resto de supuestos, la competencia para aprobar definitivamente el Catálogo corresponderá al Pleno del Ayuntamiento.

f) El procedimiento de modificación de los Catálogos, cuando se tramiten de forma independiente, será el mismo que para su aprobación.

SECCIÓN 4. Instrumentos de desarrollo del planeamiento

Artículo 55. Plan Parcial

1. Los Planes Parciales son los instrumentos de ordenación urbanística que tienen por objeto establecer o modificar la ordenación detallada de un sector de suelo urbano o de suelo urbanizable, con las determinaciones precisas para habilitar la ejecución (artículo 53.1 de la Ley).

2. Los Planes Parciales no podrán, en ningún caso, modificar las determinaciones estructurales establecidas por el Plan General Municipal, salvo ajustes en la delimitación del sector que no supongan una diferencia de más del 15% de la superficie total del sector (artículo 53.2 de la Ley).

3. Los Planes Parciales señalarán el carácter indicativo de aquellas determinaciones que puedan ajustarse o alterarse mediante los instrumentos de gestión o ejecución, sin precisar una modificación (artículo 53.3 de la Ley).

4. La ordenación detallada del Plan Parcial deberá ser congruente con la ordenación estructural y los

objetivos de ordenación establecidos para dicho sector. En sectores de suelo urbanizable deberán definir los sistemas generales adscritos al sector y las obras de conexión o refuerzo con las redes y servicios existentes, incluido el transporte público (artículo 53.4 de la Ley).

5. Los Planes Parciales contendrán las siguientes determinaciones detalladas:

a) Delimitación del ámbito abarcando un sector previsto en el Plan General Municipal y, en su defecto, su delimitación de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 5.6 de la Ley. En los sectores de suelo urbanizable deberán incluirse los sistemas generales adscritos y las obras de conexión o refuerzo con los ya existentes, externas al ámbito del sector.

b) Ordenación detallada del sector estableciendo la asignación de usos y tipologías que favorezcan la diversidad y la cohesión social, reservas de terrenos para zonas verdes, espacios libres y otras dotaciones públicas. Incluirá la delimitación de una o varias Unidades de Actuación Integral para su ejecución y gestión (artículo 53.5 de la Ley).

6. Los Planes Parciales contendrán la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones, que se formalizará en los siguientes documentos:

a) Memoria informativa y justificativa de la ordenación conforme a los criterios de ordenación sostenible, con especial atención a la conexión con redes y servicios existentes, así como con la red de transporte público y peatonal.

b) Normativa.

c) Documentación gráfica comprensiva de la información y ordenación del ámbito.

d) Los estudios que garanticen el cumplimiento del derecho a la accesibilidad universal, en condiciones no discriminatorias para la utilización de las dotaciones públicas y los equipamientos colectivos de uso público (artículo 53.6 de la Ley).

7. El procedimiento de aprobación y modificación de los Planes Parciales se desarrollará conforme a las siguientes reglas:

a) La iniciativa para formular Planes Parciales corresponde a las Administraciones Públicas y a los particulares. Cuando sea formulado por particulares, sólo podrá formularse un solo requerimiento de subsanación de eventuales deficiencias, suspendiéndose el transcurso del plazo máximo para resolver

b) La aprobación inicial del Plan Parcial corresponderá al órgano municipal competente, previo informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales.

c) El Plan Parcial se someterá al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica cuando se constate en el informe del órgano ambiental que se ajusta a las determinaciones ambientales del instrumento de ordenación detallada que desarrollen, previamente evaluado. En caso de que el Plan Parcial no se ajuste a tales determinaciones ambientales, deberán someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria. El procedimiento de evaluación ambiental se desarrollará conforme a las determinaciones de la legislación ambiental aplicable.

d) El Plan Parcial aprobado inicialmente será sometido a los trámites de información pública y de consulta a las administraciones afectadas por el plazo mínimo de 45 días. La documentación que se someta a información pública deberá contener los resúmenes ejecutivos y no técnicos previstos en la legislación estatal básica. Simultáneamente se solicitará por el Ayuntamiento los informes sectoriales que resultan legalmente exigibles, que deberán evacuarse en un periodo no superior a tres meses. La falta de emisión de los informes no interrumpirá la tramitación del procedimiento. Los informes que no se emitan dentro del plazo conferido podrán no ser tenidos en cuenta para adoptar la aprobación definitiva.

El acuerdo de sometimiento a información pública, con indicación de la duración y objeto, se notificará a cuantos figuren en el catastro como propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito afectado por el Plan Parcial para que el trámite surta los efectos propios de audiencia. La notificación se practicará siempre en el domicilio fiscal que figure en el catastro.

e) La declaración ambiental estratégica o el informe ambiental estratégico, según corresponda, tendrá carácter de informe preceptivo para la aprobación definitiva.

f) La aprobación definitiva corresponde al Pleno del Ayuntamiento.

g) El procedimiento de modificación de los Planes Parciales será el mismo que para su aprobación.

Artículo 56. Estudio de Detalle

1. Los estudios de detalle son instrumentos complementarios de la ordenación urbanística cuyo objeto es concretar, modificar o reajustar, en el ámbito de manzanas o unidades urbanas equivalentes, alguna o todas de las siguientes determinaciones de ordenación detallada establecidas por el planeamiento general o de desarrollo:

a) Las alineaciones y rasantes de las edificaciones y viarios, excluidos los sistemas generales.

b) La ordenación y composición de volúmenes, alturas y fachadas de las edificaciones, así como la eficiencia energética.

c) La ordenación y regulación de las actuaciones urbanísticas encaminadas a garantizar la accesibilidad universal, cuando se ocupen espacios públicos de manera permanente (artículo 54.1 de la Ley).

2. Los estudios de detalle no podrán, en ningún caso, modificar determinaciones estructurales, ni establecer nuevos usos y ordenanzas (artículo 54.2 de la Ley).

3. Los estudios de detalle contendrán la documentación precisa para justificar y establecer con precisión las determinaciones que sean de su objeto, analizando la influencia en el entorno (artículo 54.3 de la Ley).

4. El procedimiento de aprobación de los estudios de detalle se desarrollará conforme a las siguientes reglas:

a) La iniciativa para formular Estudios de Detalle corresponde a las Administraciones Públicas y a los particulares.

Cuando sea formulado por particulares, sólo podrá formularse un solo requerimiento de subsanación de eventuales deficiencias, suspendiéndose el transcurso del plazo máximo para resolver

b) La aprobación inicial del Estudio de Detalle corresponderá al órgano municipal competente, previo informe de los servicios técnicos y jurídicos municipales.

c) El Estudio de Detalle se someterá al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica cuando se constate en el informe del órgano ambiental que se ajusta a las determinaciones ambientales del instrumento que desarrollen, previamente evaluado. En caso de que el Estudio de Detalle no se ajuste a tales determinaciones ambientales, deberán someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria. El procedimiento de evaluación ambiental se desarrollará conforme a las determinaciones de la legislación ambiental.

d) El Estudio de Detalle aprobado inicialmente será sometido a los trámites de información pública y de consulta a las administraciones afectadas por el plazo mínimo de 45 días. La documentación que se someta a información pública deberá contener los resúmenes ejecutivos y no técnicos previstos en la legislación estatal básica. Simultáneamente se solicitará por el Ayuntamiento los informes sectoriales que resultan legalmente exigibles, que deberán evacuarse en un periodo no superior a tres meses. La falta de emisión de los informes no

interrumpirá la tramitación del procedimiento. Los informes que no se emitan dentro del plazo conferido podrán no ser tenidos en cuenta para adoptar la aprobación definitiva.

e) La declaración ambiental estratégica o el informe ambiental estratégico, según corresponda, tendrá carácter de informe preceptivo para la aprobación definitiva.

f) La aprobación definitiva corresponde en todo caso al Pleno del Ayuntamiento.

g) El procedimiento de modificación de los Estudios de Detalle será el mismo que para su aprobación.

Artículo 57. Ordenanzas municipales de edificación y urbanización

1. Las ordenanzas municipales de edificación y urbanización tienen la finalidad de regular los aspectos morfológicos y ornamentales de las edificaciones, las condiciones de las obras de edificación y urbanización, y las condiciones de las actividades susceptibles de autorización, todo ello sin contradecir ni modificar las determinaciones del Plan General Municipal.

2. Las Ordenanzas municipales de Edificación y urbanización serán elaboradas y aprobadas por los Ayuntamientos, conforme al procedimiento regulado en la legislación de régimen local (artículo 55 de la Ley).

Artículo 58. Normas técnicas de planeamiento

1. Las normas técnicas de planeamiento tendrán por objeto la determinación de recomendaciones y criterios orientativos sobre calidad y soluciones de planeamiento, criterios para el desarrollo de los procesos de participación, cohesión social, perspectiva de género, urbanismo inclusivo o movilidad, metodología para la incorporación de las determinaciones de los Planes Territoriales, normalización de criterios en núcleos de características específicas, fijación de criterios de sostenibilidad y eficiencia energética, y cualquier otra solución de interés general en el ámbito de la elaboración y ejecución de los planes.

2. Las normas técnicas de planeamiento se elaborarán por la Dirección General con competencias en materia de urbanismo y ordenación del territorio, por propia iniciativa o a propuesta de colectivos profesionales con interés en materia de planeamiento y serán aprobadas por Orden de la persona que ostente la titularidad de la Consejería competente en la citada materia, previo informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura y sometimiento a información pública por un periodo no inferior a un mes (artículo 56 de la Ley).

CAPÍTULO 4. Normas comunes de los procedimientos

Artículo 59. Normas comunes

1. La iniciativa para la formulación de los instrumentos será pública o privada según la regulación de la Ley (artículo 57.1 de la Ley).

2. Los instrumentos de planeamiento serán redactados por el personal técnico competente (artículo 57.2 de la Ley).

3. El procedimiento de tramitación de los planes de ordenación deberá incorporar informes técnico y jurídico sobre la conformidad de las determinaciones con la legislación vigente, en cualquiera de sus aprobaciones (artículo 57.3 de la Ley).

4. A los efectos de la debida coordinación entre administraciones, la Comisión de Coordinación Intersectorial, dependiente de la Consejería con competencias en materia de urbanismo y ordenación del territorio, podrá coordinar la emisión de los informes necesarios en los procedimientos de aprobación de los Planes Territoriales, los Planes de Suelo Rústico, los Planes Generales .

5. El acuerdo de aprobación inicial de un instrumento de ordenación urbanística determinará, por sí solo, la suspensión del otorgamiento de las licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición para áreas o usos determinados en aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento cuyas nuevas determinaciones urbanísticas supongan la modificación del régimen urbanístico vigente. A estos efectos, el acuerdo determinará expresamente las áreas afectadas por la suspensión.

Igualmente, el acuerdo de aprobación inicial podrá acordar la suspensión de los procedimientos de aprobación de los instrumentos de ordenación de ámbito igual o inferior en tramitación, con el fin de estudiar su adecuación a la nueva ordenación propuesta.

El acuerdo se publicará en el Diario Oficial de Extremadura.

Esta suspensión tendrá una duración máxima de dos años, a contar desde la fecha dicha aprobación inicial, extinguiéndose, en cualquier caso, con la aprobación definitiva del nuevo instrumento de planeamiento.

No se podrán acordar nuevas suspensiones con idéntica finalidad, sobre todo o parte de los mismos ámbitos, hasta que no hayan transcurrido, al menos, tres años desde la fecha de extinción de sus efectos.

Artículo 60. Publicación, entrada en vigor y publicidad activa

1. Los instrumentos de ordenación territorial y los instrumentos de planeamiento urbanístico entrarán en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y de su normativa en el Diario Oficial de Extremadura, cuando sean aprobados por el órgano competente de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Cuando la aprobación definitiva corresponda al Ayuntamiento, la entrada en vigor se producirá al día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y de sus normas en el Boletín Oficial de la Provincia, cuando sean aprobados por el Ayuntamiento. En este caso, además deberá procederse a la publicación, con carácter adicional y complementario, en el Diario Oficial de Extremadura.

En todos estos supuestos, la publicación en los diarios oficiales estará exenta del pago de la tasa correspondiente, por tratarse de actos de publicación obligatoria.

2. Cuando se acuerde la aprobación parcial de un instrumento de planeamiento, la entrada en vigor se producirá únicamente respecto de la parte del instrumento así aprobada y publicada en los términos del anterior apartado. La parte del plan no aprobada únicamente entrará en vigor cuando se proceda a su aprobación y publicación, con anterioridad a su declaración de caducidad.

3. El contenido completo de los instrumentos de ordenación será público. A tal efecto, el contenido documental íntegro del plan se publicará en el portal de transparencia de la administración que lo apruebe.

La documentación podrá ser consultada, de forma presencial, en las dependencias que al efecto establezca la administración competente para su aprobación, sin perjuicio del acceso a la misma a través de su sede electrónica.

Las administraciones públicas competentes para la aprobación de los instrumentos de ordenación deberán tener a disposición de la ciudadanía, a través de su portal de transparencia, la versión consolidada y actualizada del instrumento de ordenación, que incorpore todas las modificaciones y adaptaciones que estén vigentes, con indicación de las determinaciones que se encuentran suspendidas, en su caso. El error en la información podrá determinar la responsabilidad patrimonial por los daños y perjuicios que se pudieran causar, siempre que concurren los requisitos legales para su exigencia (artículo 57.7 de la Ley).

4. En la publicación oficial se incorporará el enlace a la dirección electrónica del portal de internet de la respectiva administración, donde figure el texto íntegro y la documentación completa del instrumento de ordenación territorial o urbanística, así como el enlace a la dirección del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

El cumplimiento de la obligación de publicidad activa en relación con los instrumentos de planeamiento podrá ser cumplido por la Administración correspondiente mediante el redireccionamiento del portal de transparencia al Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

5. Los plazos para formular alegaciones en el periodo de exposición pública de los distintos instrumentos de planeamiento comenzarán a computarse desde la fecha de la última publicación efectuada, sea ésta en el boletín oficial o en el portal de internet de la Administración competente.

Artículo 61. Competencias para la aprobación de los planes de ordenación

1. La comunidad autónoma tiene competencia para la aprobación de los siguientes instrumentos de ordenación:

- a) Directrices de Ordenación Territorial.
- b) Plan Territorial.
- c) Plan de Suelo Rústico.
- d) Plan Especial de Ordenación del Territorio.
- e) Proyectos de Interés Regional.
- f) Plan General Estructural.
- g) Catálogo. Determinaciones de ordenación estructural.
- h) Normas Técnicas de planeamiento (artículo 58.1 de la Ley).

2. Los municipios tienen competencia para la gestión y ejecución del planeamiento y la disciplina urbanística, así como para la aprobación de los siguientes instrumentos:

- a) Plan General Detallado.
- b) Plan Parcial.
- c) Plan Especial.
- d) Estudio de Detalle.
- e) Catálogo. Determinaciones de ordenación detallada (artículo 58.2 de la Ley).

3. El órgano competente para la aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación, deberá adoptar, de forma motivada, alguna de las siguientes decisiones:

a) Aprobación definitiva del Plan en los términos que viniera redactado.

b) Aprobación definitiva, a reserva de subsanación de deficiencias, cuando las modificaciones a introducir sean de alcance limitado y puedan subsanarse con una corrección técnica específica consensuada con el órgano promotor. La publicación de la aprobación definitiva se supeditará a la mera formalización documental de dicha corrección. La resolución puede delegar en un órgano subordinado, incluso unipersonal, la facultad de comprobar que la corrección se efectúa en los términos acordados.

c) Aprobación parcial del Plan, cuando las objeciones a la aprobación definitiva afecten a áreas o determinaciones tan concretas que, prescindiendo de ellas, el plan se pueda aplicar con coherencia. El área o determinaciones sobre las que existan objeciones, se quedarán en suspenso hasta su rectificación en los términos precisados en la resolución aprobatoria.

d) Suspensión de la aprobación definitiva del plan, por deficiencias expresamente señaladas, por incumplimiento de la legalidad vigente o por determinaciones contrarias al modelo territorial, que deberá subsanar el ayuntamiento sometiéndolo, en su caso, a nueva información pública.

e) Desestimación de la aprobación definitiva del plan cuando contenga determinaciones contrarias a la legislación urbanística o sectorial o a los instrumentos de ordenación territorial que, en todo caso, no puedan ser objeto de subsanación (artículo 58.3 de la Ley).

4. Cuando el órgano competente para aprobar definitivamente el instrumento de planeamiento acuerde su aprobación parcial o la suspensión de su aprobación, en los términos del artículo 58.4 de la Ley , y no se proceda a la aprobación definitiva, previa subsanación en el plazo de 2 años de las deficiencias observadas, procederá la declaración de caducidad del procedimiento.

a) Cuando la competencia de aprobación definitiva corresponda a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanismo, el procedimiento de declaración de caducidad se iniciará por resolución en la que se constate el transcurso del plazo citado, otorgando un trámite de audiencia al Ayuntamiento, donde podrá hacer constar las circunstancias que han determinado la superación del plazo. La caducidad deberá declararse, salvo que el incumplimiento del plazo no sea imputable a la actuación diligente del Ayuntamiento.

b) Cuando la competencia para la aprobación definitiva corresponda al propio Ayuntamiento, el transcurso del plazo determinará la caducidad automática del procedimiento de aprobación del planeamiento.

Declarada la caducidad, el promotor del plan podrá iniciar nuevamente el procedimiento de aprobación del instrumento de planeamiento, sin que pueda conservarse ningún trámite.

5. Transcurridos dos años desde la comunicación de las deficiencias conforme al apartado b), la resolución quedará sin efecto, previa audiencia al Ayuntamiento (artículo 58.5 de la Ley).

6. La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en ejercicio de sus atribuciones observará las siguientes reglas en la evacuación de informes:

a) En los aspectos vinculantes se ceñirán a la supervisión jurídico-legal encomendada **en la Ley**.

b) En los aspectos no vinculantes sobre instrumentos de ordenación territorial o urbanística abordarán la supervisión jurídico-legal, con especial análisis de los aspectos que consideren relevantes (artículo 58.6 de la Ley).

Artículo 62. Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura

1. A fin de garantizar la publicidad, disponibilidad y control administrativo de los instrumentos de ordenación y gestión territorial y urbanística se crea el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, dependiente de la Consejería con competencias en dicha materia (artículo 59.1 de la Ley).

2. En el portal oficial de internet del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura serán objeto de publicación con carácter obligatorio:

a) La documentación íntegra de todos los instrumentos de planeamiento territorial, sean generales, de desarrollo o de intervención directa, así como de todos los instrumentos de planeamiento urbanístico, sean generales, complementarios o de desarrollo, el acuerdo de aprobación definitiva del plan y el resumen ejecutivo no técnico exigido por la legislación estatal en materia de suelo.

b) Los autos, sentencias y resoluciones judiciales, indicando si tienen carácter firme o no, por las que se declare la nulidad de la totalidad o de parte de los instrumentos de planeamiento inscritos, o por las que se adopte la medida cautelar de suspensión de los mismos.

c) Las calificaciones rústicas autorizadas, con independencia del órgano autorizante.

d) Los acuerdos de suspensión de la vigencia de los instrumentos de planeamiento urbanístico para proceder a su modificación o revisión, junto con las normas provisionales que se adopten, acordados por la Junta de Extremadura.

e) Los convenios urbanísticos suscritos con particulares o con otras Administraciones Públicas

d) Los estatutos de los consorcios urbanísticos que se constituyan.

f) Los estatutos de las Agrupaciones de Interés Urbanístico.

Quando un instrumento sea de aprobación definitiva municipal, la inscripción implicará el cumplimiento del deber de comunicación previsto en la legislación de Bases de Régimen Local.

3. La incorporación en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en cuanto inventario de los actos e instrumentos de planeamiento y gestión, cumple una función de publicidad de carácter complementario, en cuanto a su existencia, contenido y fechas de adopción o aprobación.

4. La entrada en vigor del planeamiento objeto de inscripción en el inventario se producirá únicamente, conforme a la legislación urbanística y de régimen local, tras la publicación de los mismos en el Boletín Oficial correspondiente. En caso de disconformidad con los datos publicados en el Boletín Oficial correspondiente, prevalecerán éstos sobre los contenidos en el Registro Único.

5. La incorporación en el Registro no supone en ningún caso un control de legalidad de los actos y documentos inscritos.

6. El procedimiento de inscripción en el Registro Único se ajustará a las siguientes reglas:

a) La solicitud de inscripción se verificará mediante la solicitud telemática del órgano competente, a través del modelo oficial establecido por la Consejería a la que se encuentre adscrito el Registro, acompañada del certificado del acuerdo adoptado y de un ejemplar íntegro del documento.

En el caso de que el formato digital de la documentación en la que se desarrollen las figuras de planeamiento urbanístico y territorial no sea editable, deberá también entregarse la misma documentación en formato digital editable, que deberá acompañarse con una declaración responsable, que acredite la coincidencia con el ejemplar que cuenta con la garantía jurídica de autenticidad e integridad.

Las características de la documentación en formato editable se desarrollará mediante una Orden de la Consejería competente en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

b) Tanto la solicitud de inscripción como los documentos que la acompañen, serán remitidos en todo caso por vía telemática. La documentación debe tener formato electrónico, que permita garantizar la autenticidad,

integridad y conservación de los documentos inscritos, así como su consulta. El documento deberá estar firmado electrónicamente por el funcionario responsable del envío.

c) La documentación deberá respetar las exigencias de la normativa sobre transparencia y protección de datos, por lo que los documentos enviados deberán anonimizar el contenido.

d) En el caso de los instrumentos de planeamiento, el órgano competente para acordar su aprobación definitiva procederá, con carácter simultáneo al envío para la publicación oficial, a remitir al Registro la documentación asociada al instrumento de planeamiento en formato digital.

La publicación complementaria deberá estar disponible al público en el plazo máximo de 30 días, desde la entrada en vigor del instrumento de planeamiento

e) La Administración que haya sido parte en procesos judiciales, dará traslado de la decisión judicial en el plazo máximo de 30 días, desde que haya recibido la notificación correspondiente.

f) El resto de actos objeto de publicación, deberán ser enviados en el plazo máximo de 10 días desde su adopción.

7. El acceso al Registro Único será público, y la mera consulta, descarga e impresión de su contenido tendrá carácter gratuito, a través del portal de internet de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Cualquier sujeto podrá solicitar que por el Registro se emita una copia auténtica, electrónica o en papel, de la documentación accesible que forme parte del mismo en los términos fijados por el artículo 27 de la Ley 39/2015.

La expedición de copias autenticadas o simples podrá ser objeto de las tasas o exacciones que procedan.

Artículo 63. Suspensión de la vigencia de los planes

1. La Junta de Extremadura, a propuesta de la persona que ostente la titularidad de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, previo informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura y audiencia durante un mes de los municipios interesados, podrá acordar la suspensión de la vigencia de los instrumentos de planeamiento urbanístico a que se refiere la Ley, en todo o parte de su ámbito, y acordar su modificación o revisión.

2. En el mismo acuerdo de suspensión, la Junta de Extremadura a propuesta de la persona que ostente la titularidad de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio aprobará inicialmente unas normas provisionales de planeamiento que suplan el plan objeto de suspensión, hasta que se apruebe su modificación o revisión. Las normas provisionales serán sometidas a información pública y evaluación ambiental, con carácter previo a su aprobación definitiva por la propia Junta (artículo 60 de la Ley).

TÍTULO III. Régimen del suelo

CAPÍTULO I. Derechos, deberes y régimen de utilización

SECCIÓN 1. Normas comunes a todas las clases

Artículo 64. 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 las personas propietarias a exigir indemnización, salvo en los supuestos previstos en las leyes.

3. La regulación del régimen de usos del suelo se establecerá por los instrumentos de ordenación, de forma coordinada con todas las administraciones públicas con intereses territoriales, por lo que no será precisa la consulta sectorial en su aplicación, salvo las autorizaciones administrativas sectoriales legalmente reguladas.

4. La participación de la comunidad en las plusvalías y la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento entre las entidades y personas afectadas, se producirán en los términos previstos **en la Ley** (artículo 61 de la Ley).

Artículo 65. Derechos y deberes básicos

1. Sin perjuicio del régimen que les sea de aplicación por razón de la clasificación, las personas que sean titulares de la propiedad del suelo, edificaciones, construcciones e instalaciones tienen derecho a:

a) El uso, disfrute y la explotación normal del bien en función de sus características y destino que, en todo caso, sea compatible con la ordenación territorial y urbanística.

b) A solicitar con carácter excepcional, autorización para la realización de obras y el desarrollo de usos con carácter meramente provisional y a reserva del desmantelamiento y el cese, respectivamente, a requerimiento municipal o cuando se promueva la transformación urbanística de su ámbito, sin derecho a indemnización.

c) A solicitar y obtener información urbanística.

2. Sin perjuicio del régimen que les sea de aplicación por razón de su clasificación, todas las personas que sean titulares de la propiedad del suelo, edificaciones, construcciones e instalaciones tienen el deber de:

a) Respetar y contribuir a preservar el medio ambiente y el paisaje natural, sin realizar actuaciones que contaminen al agua, el aire, el suelo o subsuelo o que sean contrarias a la legislación vigente.

b) Respetar y hacer un uso racional de los bienes de dominio público y de los servicios urbanos.

c) Destinar el suelo al uso previsto por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y cumplir los requisitos y condiciones administrativas y técnicas para la ejecución de las edificaciones y el ejercicio de las actividades.

d) Respetar y contribuir a preservar el paisaje urbano y el patrimonio arquitectónico y no desarrollar actuaciones prohibidas por la legislación (artículo 62 de la Ley).

Artículo 66. Subrogación real

La transmisión de fincas y construcciones no modificará la situación de la persona que ostente su propiedad respecto a los deberes establecidos por la legislación urbanística o a los exigibles por actos de ejecución derivados de la misma. La nueva persona titular de la propiedad queda subrogada en los derechos y deberes en

el lugar y puesto de la anterior persona propietaria asumidas por ésta frente a la administración competente o ante las Entidades Urbanísticas colaboradoras, en los términos referidos en la legislación básica del estado (artículo 63 de la Ley).

SECCIÓN 2. Régimen del suelo rústico

Subsección 1. Derechos y deberes

Artículo 67. Derechos de las personas propietarias de suelo rústico

Las personas propietarias de suelo rústico tienen derecho al uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza. Se consideran propios de la naturaleza rústica del suelo, usos tales como la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética, piscícola o análoga, que se realicen con el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios (artículo 64 de la Ley).

Artículo 68. Deberes y limitaciones de las personas propietarias de suelo rústico

1. Las personas que ostenten la propiedad 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 terceras personas 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.

d) Garantizar la restauración, a la finalización de la actividad, de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato (artículo 65.1 de la Ley).

2. Las personas propietarias de suelo rústico tienen las siguientes limitaciones:

a) No podrán realizarse obras, edificaciones o actos de división del suelo que supongan riesgo de formación de nuevo tejido urbano.

b) Las obras de urbanización están prohibidas en suelo rústico, pudiéndose tan sólo autorizar la ejecución y conservación de sistemas generales o infraestructuras previstas en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística.

c) Están prohibidas las parcelaciones urbanísticas (artículo 65.2 de la Ley).

3. Se entenderá que existe riesgo de formación de nuevo tejido urbano, en ausencia de condiciones objetivas definidas en los planes de ordenación territorial o urbanística, cuando se presenten alguna de las siguientes circunstancias:

- a) La existencia o realización de parcelaciones urbanísticas.
- b) Realización de instalaciones o infraestructuras colectivas de carácter urbano, o redes destinadas a servicios de distribución y recogida.
- c) Realización de edificaciones, construcciones o instalaciones con indicadores de densidad y ocupación, o con tipologías propias del suelo urbano.
- d) La existencia de tres edificaciones destinadas a usos distintos de los vinculados a la naturaleza del suelo rústico, que resulten inscritos, total o parcialmente en un círculo de 150 m de radio. Entre estas edificaciones se considerarán en todo caso las de uso residencial y no se considerarán los conjuntos de edificaciones situados en una misma parcela que integren una única unidad de producción (artículo 65.3 de la Ley).

4. En todos los supuestos del apartado anterior, se entiende que existe riesgo de formación de nuevo tejido urbano cuando existan más de tres parcelas rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a la demanda de servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica, tales como redes de servicios, transporte, recogida de residuos y cualesquiera otros de carácter específicamente urbano.

5. Lo dispuesto en el apartado 3 de este artículo no se aplicará a las actuaciones aisladas promovidas por las administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias, o por particulares declaradas de interés público, que deban emplazarse en el medio rural y responda a criterios de sostenibilidad.

Artículo 69. Construcciones en suelo rústico

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

- a) Serán aisladas.
- b) Serán adecuadas al uso o explotación a los que se vinculen y guardarán estricta proporción con sus necesidades.
- c) Se situarán a una distancia no menor de 300 metros del límite del suelo urbano o urbanizable, salvo cuando se trate de infraestructuras de servicio público.
- d) Se separarán no menos de 3 metros de los linderos y no menos de 5 metros de los ejes de caminos públicos o vías públicas de acceso, salvo las infraestructuras de servicio público. Todo ello sin perjuicio de las zonas de protección y limitaciones derivadas de la normativa sectorial.
- e) La altura máxima de edificación será de 7,5 metros en cualquier punto de la cubierta, salvo en el caso de usos productivos o dotaciones públicas cuyos requisitos funcionales exijan una superior.
- f) Deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas terminados, con empleo de las formas y los materiales que favorezcan la integración en su entorno inmediato, justificando su adecuación a las características naturales y culturales del paisaje. En el caso de actuaciones sobre bienes integrantes del patrimonio histórico, cultural o artístico o sus entornos, deberá respetarse el campo visual y la armonía del conjunto.
- g) Las construcciones o edificaciones se situarán en el lugar de la finca de menor impacto visual y ambiental y fuera de suelos de alto valor agroecológico; si bien, cuando se trate de almacenamiento o regulación de agua

de riego, se dará prioridad a la eficiencia energética del funcionamiento hidráulico de la instalación.

h) No será posible la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, pudiendo autorizarse exclusivamente los carteles indicativos o informativos con las características que fije, en cada caso, la administración competente (artículo 66 de la Ley).

Subsección 2. Condiciones de usos y autorización

Artículo 70. Usos y actividades en suelo rústico

1. En el suelo rústico se distinguen los siguientes tipos de usos: naturales, vinculados, permitidos, autorizables y prohibidos (artículo 67.1 de la Ley).

2. Se consideran usos naturales la explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o análoga, conforme a la naturaleza del terreno, sin incurrir en transformación del mismo y empleando medios técnicos ordinarios, así como los cultivos relacionados con el desarrollo científico agropecuario (artículo 67.2 de la Ley).

3. Se consideran usos vinculados los que expresamente determine el planeamiento, de entre los siguientes:

a) La explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o análoga, conforme a la naturaleza del terreno, realizando obras, edificaciones, construcciones o instalaciones sujetas a control urbanístico por exceder el alcance limitado de los actos ordinarios que caracterizan los usos naturales, excluyendo la actividad de transformación de productos.

b) Residencial autónomo vinculado a explotación agrícola, ganadera, silvícola, cinegética y análogas, que proporcionalmente se requiera para su desarrollo y cuya permanencia queda vinculada al mantenimiento efectivo de la explotación servida (artículo 67.3 de la Ley).

4. Se consideran usos permitidos, los que expresamente determine el planeamiento de entre los siguientes, regulando sus condiciones de implantación, siempre que no precisen autorización o comunicación ambiental autonómica:

a) La explotación agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola, extractivo o análoga, independiente de la naturaleza del terreno, realizando obras, edificaciones, construcciones o instalaciones sujetas a control urbanístico, por exceder el alcance limitado de los actos ordinarios que caracterizan los usos naturales.

b) La transformación de productos de naturaleza agropecuaria, forestal, cinegética, piscícola o extractiva y la comercialización in situ de productos del sector primario obtenidos en la propia explotación, que deberán ser conforme, en todo caso, con su legislación específica.

c) El aprovechamiento racional de recursos naturales, en usos y actividades que encuentran en el suelo rústico su necesario emplazamiento, con limitación de superficie ocupada, capacidad e impacto en el entorno; incluyéndose entre otros, alojamiento rural, actividades deportivas al aire libre, culturales, educativas, turismo rural, formación, investigación, hostelería y servicios auxiliares imprescindibles.

d) Producción de energías renovables, hasta 5 MW de potencia instalada, así como los usos que se determinen reglamentariamente vinculados a la economía verde y circular y que deban tener lugar necesariamente en suelo rústico por sus especiales condiciones y características, que deberán ser debidamente acreditadas.

e) Residencial autónomo.

f) Equipamientos e infraestructuras públicos y privados (artículo 67.4 de la Ley).

5. Se consideran usos autorizables, aquellos usos distintos de los usos naturales del suelo, cuando el planeamiento no los catalogue expresamente como vinculados, permitidos o prohibidos, y, en cualquier caso:

a) los recogidos en el apartado 3.a) anterior sobre usos vinculados, y en los apartados 4. a), b), c) y d) anteriores sobre usos permitidos, cuando requieran autorización ambiental o comunicación ambiental autonómica, cuando afecten a más de un término municipal, cuando se ubiquen en un municipio sin planeamiento o cuando éste no regule intensidades y condiciones de implantación.

b) el residencial autónomo, en ausencia de planeamiento, o cuando éste no regule intensidades y condiciones de implantación.

c) la actividad productiva, transformadora, o de almacenamiento, de productos de naturaleza no agropecuaria.

d) los equipamientos e infraestructuras, en ausencia de planeamiento, o cuando éste no regule intensidades y condiciones de implantación.

e) la producción de energías renovables, con la excepción recogida en el apartado 4.d) del presente artículo (artículo 67.5 de la Ley).

6. Se consideran usos prohibidos, los expresamente catalogados así por el planeamiento, por resultar incompatibles con la conservación de las características ambientales, edafológicas, o sus valores singulares del suelo (artículo 67.6 de la Ley).

7. El planeamiento determinará los usos naturales, vinculados, permitidos, autorizables y prohibidos en las distintas categorías y subcategorías de suelo rústico.

Artículo 71. Autorización de usos en suelo rústico

1. Los usos naturales no son objeto de control urbanístico.

2. Los usos vinculados están sujetos a control municipal mediante el procedimiento de licencia o comunicación que corresponda en cada caso.

3. Los usos permitidos están sujetos a control municipal mediante el procedimiento de licencia o comunicación que corresponda en cada caso, previa obtención de la calificación rústica de competencia municipal.

4. Los usos autorizables están sujetos a control municipal mediante el procedimiento de licencia o comunicación que corresponda en cada caso, previa obtención de la calificación rústica de competencia autonómica (artículo 68 de la Ley).

Artículo 72. Calificación rústica

1. La calificación rústica es un acto administrativo de carácter constitutivo y excepcional, de naturaleza no autorizatoria y eficacia temporal, por el que se establecen las condiciones para la materialización de las edificaciones, construcciones e instalaciones necesarias para la implantación de un uso permitido o autorizable en suelo rústico.

La implantación de nuevos usos en construcciones, edificaciones o instalaciones existentes no está sujeta a calificación rústica. Podrá implicar un incremento de la superficie construida existente, hasta un máximo del

10%, cuando lo requieran justificadamente las características del nuevo uso, que deberán ser conformes en todo caso a la normativa aplicable.

2. La obtención de la calificación rústica es un requisito indispensable previo a la licencia o comunicación municipal procedente (artículo 69.2 de la Ley).

3. La competencia para otorgar la calificación rústica de usos permitidos y autorizables en suelo rústico no categorizado como protegido o restringido, corresponde a los Municipios cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que el uso permitido o autorizable esté regulado en el planeamiento vigente. **Se considerará regulado cuando tenga establecidas, como mínimo, las intensidades y condiciones de implantación.**

b) Que no esté sujeto a Autorización Ambiental Integrada o Unificada o a Comunicación Ambiental Autonómica.

c) Que el municipio sea un núcleo de relevancia territorial o que, siendo un núcleo de base del sistema territorial forme parte de una asociación o mancomunidad de municipios con Oficina Técnica Urbanística, **de las previstas en el artículo 4 del presente Reglamento**, que deberá evacuar los informes procedentes.

4. La competencia para otorgar la calificación rústica de usos permitidos y autorizables, corresponde a la Junta de Extremadura en los siguientes casos:

a) Sobre suelo rústico protegido o restringido.

b) En núcleos de base del sistema territorial, salvo el caso establecido en el número anterior.

c) En ausencia de planeamiento o cuando el planeamiento existente no regule el uso pretendido.

d) Cuando la actuación esté sujeta a Autorización Ambiental Integrada o Unificada o a Comunicación Ambiental Autonómica (artículo 69.4 de la Ley).

5. La calificación rústica tiene un periodo de eficacia temporal limitado y renovable, que en ningún caso será inferior al periodo de amortización de las inversiones precisas para materializar los actos sujetos a calificación. De modo automático, la caducidad de la autorización municipal vinculada conllevará la caducidad de la calificación rústica (artículo 69.5 de la Ley).

6. En los actos promovidos por las administraciones públicas, la aprobación de los proyectos de obras y servicios públicos lleva implícita la calificación rústica del suelo a que afecten, siempre que se cumplan los requisitos normativos precisos para su otorgamiento.

El acuerdo de aprobación del proyecto acreditará el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado 8 de este artículo para la obtención de la calificación rústica y producirá los efectos del otorgamiento de ésta. El acuerdo se comunicará a la Junta de Extremadura, para su inclusión en el Registro Único de Urbanismo y de Ordenación del Territorio de Extremadura y se dará traslado de él al Registro de la Propiedad.

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 urbanismo y ordenación del territorio, que deberá ser requerido por la Administración o el órgano administrativo responsable de la correspondiente carretera (artículo 69.7 de la Ley).

8. La calificación rústica contendrá:

a) Las características específicas y condiciones de materialización de las edificaciones, construcciones e instalaciones precisas.

b) El importe del canon a satisfacer, que será provisional hasta que se finalice la obra y será definitivo con la liquidación de las mismas.

c) Las condiciones y características de las medidas medioambientales exigibles para preservar los valores naturales del ámbito de implantación, su entorno y paisaje.

d) El conjunto de deberes que, vinculados a la calificación rústica, sustancien los requisitos impuestos por las administraciones titulares de competencias afectadas.

e) El periodo de vigencia.

f) Relación de todas las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ejecuten para la implantación y desarrollo de usos y actividades en suelo rústico, que deben comprender la totalidad de los servicios que demanden.

g) Representación gráfica georreferenciada de la envolvente poligonal de todos los elementos significativos a materializar sobre el terreno, y del área de suelo vinculada a la calificación (artículo 69.8 de la Ley).

Artículo 73. Tramitación de la calificación rústica

1. La solicitud de calificación rústica se presentará en el ayuntamiento, **junto con la de licencia**, acompañada de proyecto básico que defina la actuación y la inversión, así como de la documentación ambiental precisa conforme su normativa sectorial. **Irà acompañada de estudio de integración paisajística, que deberá contener, en coherencia con el tipo de actuación de que se trate y el paisaje donde se ubique:**

a) **La descripción de la actuación, su localización e implantación en el entorno, con la correspondiente documentación gráfica.**

b) **El análisis de las distintas alternativas consideradas, y una justificación de la solución propuesta.**

c) **Las medidas de integración paisajística necesarias para evitar, reducir o corregir los impactos paisajísticos y visuales identificados**

2. **Podrá solicitarse la calificación sobre una superficie inferior a la mínima establecida para usos dotacionales, productivos y terciarios destinados a alojamientos turísticos, deberá consignarse esta circunstancia en la solicitud, adjuntando documento municipal acreditativo de que para el emplazamiento de la actuación no existe otro suelo idóneo y con calificación urbanística apta para el uso de que se trate. En estos casos, la competencia para resolver corresponderá a la consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.**

3. **El ayuntamiento, previos informes técnico y jurídico, resolverá sobre la competencia en el plazo máximo de 15 días, comunicando la suspensión del procedimiento de concesión de licencia al interesado y remitiendo, en su caso, al órgano autonómico competente la documentación aportada por el promotor relativa a la calificación.**

4. **El ayuntamiento o el órgano autonómico competente someterá la solicitud a informe de los organismos públicos que puedan resultar afectados, que deberán emitirlo en el plazo de veinte días, transcurridos los cuales se entenderán favorables conforme a lo previsto en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 1/2002, de 28 de febrero, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.**

5. Transcurridos tres meses desde la presentación de la solicitud en el registro municipal o desde la fecha en que se haya completado la documentación, sin que se haya notificado la resolución, se entenderá que es desestimatoria. Cuando la competencia para resolver corresponda a la Junta de Extremadura, el plazo de tres meses se computará desde la fecha en que tenga entrada en la Consejería el expediente remitido por el Ayuntamiento.

6. Cuando la resolución corresponda al Ayuntamiento, este comunicará el resultado al promotor y al registro único de urbanismo y ordenación del territorio de Extremadura. Cuando corresponda a la Junta de Extremadura, la trasladará al registro único y lo comunicará al promotor así como al ayuntamiento interesado.

7. Una vez otorgada la calificación se reanudará el procedimiento de licencia para resolver sobre su otorgamiento. El promotor deberá inscribir en el Registro de la Propiedad la calificación obtenida, como requisito para la obtención de la autorización municipal.

8. La calificación caducará, sin necesidad de declaración expresa, cuando transcurra un plazo de un año desde el otorgamiento de la calificación rústica, sin que se obtenga la autorización municipal, por causa ajena al solicitante. Esta caducidad se comunicará al interesado, al Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio, así como al Registro de la Propiedad.

Artículo 74. Requisitos de la calificación rústica

1. La calificación rústica deberá cumplir con los requisitos establecidos en **la Ley** y **en este Reglamento**.

2. Las cuantías del canon que debe fijar la calificación rústica para las nuevas edificaciones, construcciones e instalaciones será un mínimo del 2% del importe total de la inversión realizada en la ejecución, con las siguientes salvedades:

a) Un 5% en usos residenciales, en todo caso.

b) Un 1% en el caso de rehabilitación de los edificios, construcciones o instalaciones tradicionales con una antigüedad de al menos 30 años, en el momento de entrada en vigor **de la Ley**.

c) Un 1% en el caso de ampliación, mejora o reforma de agroindustrias, así como las actividades relacionadas con la economía verde y circular que deban tener su necesaria implantación en suelo rústico por sus características.

d) En el caso de dotaciones o infraestructuras de titularidad pública, no será aplicable el canon (artículo 70.2 de la Ley).

3. La superficie mínima de suelo que sirva de soporte físico a las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta será de 1,5 hectáreas, salvo que el planeamiento territorial establezca otra distinta.

En el caso de rehabilitación de edificaciones, construcciones o instalaciones tradicionales con antigüedad no inferior a 30 años en el momento de entrada en vigor de **la Ley**, situadas en parcelas inferiores a 1,5 hectáreas, se considera bastante la parcela preexistente siempre que no haya sido dividida en los 5 años inmediatamente anteriores.

En los casos de ampliación, renovación o mejora de actividades agroindustriales, así como las actividades destinadas a economía verde y circular que deban tener su implantación en suelo rústico, situadas en parcelas inferiores a 1,5 hectáreas, se considera capaz la parcela preexistente, siempre que no haya sido dividida en los 5 años inmediatamente anteriores. Este tipo de instalaciones podrán contar con ocupaciones superiores a las

genéricamente permitidas siempre que se justifique debidamente.

Además, en los usos dotacionales, productivos y terciarios destinados a alojamientos turísticos, previo informe favorable de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, podrá disminuirse la superficie mínima exigible, aunque ello suponga unos parámetros de ocupación o densidad superior a los establecidos en los indicadores de sostenibilidad territorial (artículo 70.3 de la Ley).

4. La superficie de suelo requerida para la calificación rústica quedará vinculada legalmente a las edificaciones, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Mientras la calificación rústica permanezca vigente, la unidad integrada por esos terrenos no podrá ser objeto de división (artículo 70.4 de la Ley).

5. La calificación rústica de usos autorizables requiere la justificación de la necesidad de emplazamiento en suelo rústico (artículo 70.5 de la Ley).

Artículo 75. Documentación

La solicitud de calificación rústica deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

1. Proyecto básico, firmado por técnico competente, que deberá contener:
 - a) Memoria, en la que deberá justificarse expresamente su adecuación a la legalidad vigente, incluido el planeamiento en vigor, así como la inexistencia de riesgo de formación de nuevo tejido urbano.
 - b) Plano de situación de la parcela, a escala mínima 1:10.000, respecto a alguno de los planos del planeamiento vigente.
 - c) Plano de emplazamiento, georreferenciado, en el que se represente la parcela y el conjunto de instalaciones, obras o edificaciones.
 - d) Planos de planta, alzado y secciones, acotados, de las edificaciones proyectadas, donde pueda comprobarse la superficie ocupada y construida, las alturas y número de plantas.
2. Documentación acreditativa del resultado de la evaluación ambiental, cuando proceda.

Artículo 76. Asentamientos en suelo rústico

1. Se entiende por asentamiento en suelo rústico, de uso residencial autónomo o productivo, el conjunto de edificaciones, construcciones o instalaciones que presenta unos indicadores, tales como densidad u ocupación, superiores a los estándares de sostenibilidad territorial establecidos para el suelo rústico siendo, en cualquier caso, inferiores a los estándares de sostenibilidad urbana. En defecto de estándares, el criterio determinante será el hecho de que estas edificaciones, construcciones o instalaciones, manifiesten un riesgo de formación de nuevo tejido urbano.

2. Los Planes Territoriales podrán prever la creación de asentamientos en suelo rústico para el fomento del desarrollo rural y la economía verde y circular. Para ello delimitarán los correspondientes sectores y fijarán las condiciones para su desarrollo, que en ningún caso supondrá la transformación urbanística del ámbito ni exceder

de la estricta dotación de infraestructuras, suficiencia sanitaria, accesibilidad y un impacto ambiental admisible (artículo 71.2 de la Ley).

3. Los Planes Generales Municipales cuyo régimen de suelo rústico sea conforme a la Ley y al presente Reglamento, delimitarán en sectores los asentamientos irregulares de su ámbito para regularizar, ordenándolos, los que consideren viables, y para propiciar la extinción de los que motivadamente juzguen inviables, mediante el establecimiento de medidas a tal fin. A estos efectos se consideran asentamientos irregulares los generados por actos carentes de legitimación, sobre los que no cabe la actuación disciplinaria de restauración.

4. Las personas propietarias de terrenos delimitados como asentamientos irregulares en suelo rústico tienen el deber de contribuir a mitigar los efectos negativos que originan para el medio ambiente, mediante el abono de un canon con las siguientes características:

- a) Importe igual al 2% del valor catastral de las edificaciones, construcciones e instalaciones existentes.
- 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.
- e) El importe del canon se destinará al patrimonio público municipal, para acometer las medidas ambientales compensatorias que determine la ordenación territorial (artículo 71.4 de la Ley).

5. Los asentamientos irregulares inviables permanecerán con tal consideración, sujetos al canon correspondiente, hasta su extinción (artículo 71.5 de la Ley).

6. Los asentamientos de nueva creación y los irregulares viables se ordenarán y gestionarán mediante planes especiales de asentamiento que contendrán, al menos:

- a) La delimitación del ámbito de aplicación con la relación de bienes que deberán integrarse obligatoriamente en la entidad autónoma de conservación.
- b) La aplicación ejecutiva de las condiciones previstas en la ordenación territorial, o, en su defecto y en su caso, las del plan general municipal.
- c) La definición detallada de las infraestructuras que deban ser ejecutadas, que serán las mínimas indispensables.
- d) Las medidas ambientales a adoptar.
- e) El estudio de viabilidad económica.

Los sectores de estos asentamientos constituirán los ámbitos de reparto de las cargas derivadas de su ordenación y el marco de la entidad autónoma de conservación que habrán de constituir para su mantenimiento las personas titulares de bienes afectados (artículo 71.6 de la Ley).

7. La entrada en vigor del plan especial de asentamiento llevará implícito el otorgamiento de las calificaciones rústicas, para todas las edificaciones, construcciones e instalaciones, en él previstas, dentro del ámbito. No obstante, estarán sujetas al preceptivo trámite de autorización o comunicación municipal. El plan especial incluirá la relación de las calificaciones rústicas que hayan de ser otorgadas, que deberá remitirse al Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio y al Registro de la Propiedad tras su entrada en vigor.

La calificación caducará, sin necesidad de declaración expresa, cuando transcurra el plazo previsto en el plan especial para la ejecución de la actuación, sin que se lleve a cabo. Esta caducidad se comunicará al interesado, al Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio, así como al Registro de la Propiedad.

8. Podrán presentarse, simultáneamente con el plan especial de asentamiento y ante la administración competente, proyectos de reparcelación para adaptar el régimen de propiedad a la realidad existente o pretendida (artículo 71.8 de la Ley).

SECCIÓN 3. Régimen del suelo urbano y urbanizable

Artículo 77. Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbanizable

1. En los terrenos clasificados como suelo urbanizable las personas que ostenten la propiedad tienen derecho a:

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

2. Las personas propietarias de terrenos clasificados como suelo urbanizable tienen el deber de:

- a) Aplicar el régimen del suelo rústico hasta que se promueva su urbanización.
- b) Participar en los deberes y cargas derivados de las actuaciones de transformación urbanística en régimen de equidistribución de beneficios y cargas. A tal efecto, deberán ceder gratuitamente el viario público resultante de la ordenación, así como las zonas verdes, espacios libres y suelos para dotaciones públicas locales y generales que defina el Plan General Municipal o el planeamiento de desarrollo en aplicación de los criterios de ordenación urbanística.
- c) Entregar al Ayuntamiento la superficie de suelo, libre de cargas de urbanización, precisa para materializar el porcentaje del aprovechamiento del sector fijado por el planeamiento en aplicación de la Ley, en concepto de participación de la comunidad de las plusvalías generada.
- d) Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización y la conexión con las redes e infraestructuras urbanas, así como su ampliación o refuerzo de forma que se asegure su correcto funcionamiento (artículo 72 de la Ley).

Artículo 78. Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbano

1. Las personas que ostenten la propiedad de suelo urbano tienen el derecho a:

a) Materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico atribuido al suelo correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la referida ordenación, desarrollando en ellas las correspondientes actividades.

b) Las personas propietarias de suelo urbano carentes de la condición de solar tienen además el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar. Este derecho podrá ejercitarse de forma individual o conjunta con otras personas que ostenten la propiedad de terrenos en las mismas condiciones.

2. Las personas propietarias de suelo urbano tienen el deber de:

a) Edificar solicitando y obteniendo las autorizaciones administrativas preceptivas y, en su caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

b) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez que el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de la autorización para su ocupación.

c) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las edificaciones e instalaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato.

d) Las personas que ostenten la propiedad de suelo urbano carentes de la condición de solar tienen además el deber de completar a su costa la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar, incluyendo la cesión gratuita al municipio de los terrenos afectados por las alineaciones en proporción no superior al 15% de la superficie de la parcela a edificar, siempre que sobre la parcela restante se pueda materializar el aprovechamiento previsto por el planeamiento, computado sobre la parcela original. En caso contrario, se indemnizará bien el aprovechamiento correspondiente al exceso de superficie cedida sobre el 15%, bien el aprovechamiento no materializable como consecuencia de la cesión superior o inferior al 15% (artículo 73 de la Ley).

Artículo 79. Derechos y deberes de las personas propietarias de suelo urbano objeto de actuaciones sistemáticas o simplificadas de nueva urbanización o reforma

1. Las personas que ostenten la propiedad de suelo urbano sujeto a una actuación sistemática de nueva urbanización o reforma, de conformidad con las determinaciones del plan, tienen los mismos derechos y deberes que las personas propietarias del suelo urbanizable salvo en lo relativo a la aplicación del régimen de suelo rústico.

2. Las cesiones de espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de las actuaciones sistemáticas de reforma serán las estrictamente necesarias para cumplir los objetivos del plan dimensionadas, en su caso, en función del incremento de aprovechamiento motivado por el plan.

3. Las personas propietarias de suelo urbano sometido a actuaciones simplificadas de nueva urbanización o reforma, de conformidad con las determinaciones del plan, tienen derecho a:

a) Colaborar con la Administración en la ejecución y gestión de la actuación mediante la suscripción del

correspondiente convenio de ejecución y la creación, en su caso, de una entidad urbanística de colaboración.

b) El aprovechamiento urbanístico susceptible de los terrenos, previo cumplimiento de los deberes asociados a su transformación urbanística.

c) Edificar de forma simultánea a la ejecución de la urbanización, conforme a las condiciones establecidas **en la Ley**.

4. Las personas que ostenten la propiedad de suelo urbano sometido a actuaciones simplificadas de nueva urbanización o reforma, tienen el deber de:

a) Participar en los deberes y cargas derivados de las actuaciones de transformación urbanística en régimen de equidistribución de beneficios y cargas, con anterioridad al inicio del mismo. A tal efecto, se cederá gratuitamente el viario público resultante de la ordenación, así como, en su caso, las zonas verdes y otros suelos para dotaciones públicas que defina el Plan General Municipal o el planeamiento de desarrollo en aplicación de los criterios de ordenación urbanística.

b) Entregar al Ayuntamiento, en su caso, la superficie de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el porcentaje del aprovechamiento del sector fijado por el planeamiento **en aplicación de la Ley**, en concepto de participación de la comunidad de las plusvalías generadas.

c) Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización (artículo 74 de la Ley).

CAPÍTULO 2. Aprovechamiento urbanístico en el suelo urbano y urbanizable

Artículo 80. Áreas de reparto y aprovechamiento medio

1. Las áreas de reparto son ámbitos de suelo delimitados por el Plan General Municipal con el objeto de establecer una ejecución justa y racional de las actuaciones de transformación urbanística, mediante el cálculo del aprovechamiento medio de las mismas. Las áreas de reparto estarán constituidas por uno o varios sectores de suelo urbanizable o suelo urbano, conformando unidades funcionalmente completas.

2. En los núcleos de base del sistema territorial cada sector constituirá un área de reparto. La superficie de los sistemas generales se adscribirá a las distintas áreas de reparto en la proporción adecuada y debidamente calculada para que las áreas con un mismo uso global tengan un aprovechamiento medio similar.

3. En los núcleos de relevancia territorial las áreas de reparto deben comprender:

a) En suelo urbanizable uno o varios sectores y los sistemas generales no incluidos en ningún sector. La superficie de estos sistemas se adscribirá a las distintas áreas de reparto en la proporción adecuada y debidamente calculada para que las áreas con un mismo uso global tengan un aprovechamiento medio similar.

b) En suelo urbano se procederá como en el suelo urbanizable sin que sea obligatorio la inclusión de los sistemas generales.

4. La diferencia entre aprovechamientos medios de los distintos sectores de igual uso global no podrá ser superior al 10% (artículo 75 de la Ley).

Artículo 81. Coeficientes de homogeneización de usos y tipologías edificatorias

1. En los núcleos de relevancia territorial, cuando el Plan General Municipal prevea dentro de un área de

reparto, usos y tipologías diferenciados que puedan dar lugar a rendimientos económicos muy diferentes por unidad de edificación, en el cálculo del aprovechamiento medio deberá establecer un sistema de coeficientes de homogeneización de usos y tipologías edificatorias, en atención a los respectivos valores de mercado.

2. A falta de coeficientes diferenciados, se utilizarán los valores relativos de repercusión de los terrenos para lograr la finalidad de equidistribución que la fijación de coeficientes debe perseguir.

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. En ausencia de coeficientes de homogeneización o cuando estos no estén actualizados y con la exclusiva finalidad de garantizar la equitativa distribución de beneficios y cargas, las operaciones de reparcelación se verificarán, en todo caso, 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.

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 76 de la Ley).

Artículo 82. Aprovechamiento subjetivo en suelo urbano sometido a actuaciones de nueva urbanización o reforma y suelo urbanizable

1. El aprovechamiento subjetivo de las personas propietarias de suelo urbanizable es el resultado de aplicar a la superficie bruta de las parcelas el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto.

2. El aprovechamiento subjetivo de las personas propietarias de suelo urbano sometido a actuaciones de nueva urbanización o reforma es el resultado de aplicar a la superficie bruta de las parcelas el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto, salvo los siguientes casos:

a) En núcleos de base del sistema territorial, el 95%.

b) En sectores incluidos completamente en ámbitos declarados Bien de Interés Cultural, el 100%.

c) En sectores que tengan por objeto la rehabilitación, renovación o regeneración urbana: la suma del aprovechamiento preexistente más el 95% del incremento de aprovechamiento (artículo 77 de la Ley).

Artículo 83. Aprovechamiento subjetivo en suelo urbano no sujeto a actuaciones de nueva urbanización o reforma

El aprovechamiento subjetivo de las personas propietarias de suelo urbano no sujeto a actuaciones de nueva urbanización o reforma es el aprovechamiento o edificabilidad real que resulte de la aplicación directa de las determinaciones del plan sobre el solar. Las personas que ostenten la propiedad materializarán el

aprovechamiento directamente sobre sus solares o tras la normalización de fincas (artículo 78 de la Ley).

TÍTULO IV. La ejecución del planeamiento

CAPÍTULO 1. Disposiciones generales

SECCIÓN 1. La actividad de ejecución

Artículo 84. 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 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 79 de la Ley).

Artículo 85. Contenido de la actividad de ejecución

La actividad administrativa de ejecución de los planes comprende:

1. 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.

2. 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.

3. La definición del ámbito físico de la actuación de transformación urbanística mediante la delimitación de unidades de actuación.

4. La ejecución de los sistemas generales que, sin perjuicio de ser ejecutados por gestión directa, podrán ser incluidos o adscritos a Unidades de Actuación Integral y realizarse en el contexto de las mismas de acuerdo con lo previsto **en la Ley**.

5. La conservación de las obras de urbanización y el control de las actuaciones edificatorias (artículo 80 de la Ley).

Artículo 86. Modalidades de la actividad de ejecución

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

1. Actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización. Son operaciones destinadas a la generación de nuevo suelo urbanizado en forma de solares a partir de suelo carente de urbanización. En función del municipio donde se actúe, de la clase de suelo al que afecte y de la entidad de la operación de

transformación, las actuaciones pueden ser:

a) Actuaciones Sistemáticas de nueva urbanización, para la ejecución del planeamiento dentro del ámbito de un sector delimitado en suelo urbano de los núcleos de relevancia territorial y en suelo urbanizable de cualquier núcleo.

El sector se desarrollará completa o parcialmente mediante la delimitación de una o varias unidades de actuación integral. Cuando no se especifique, se considerará que el sector es una única unidad de actuación.

b) Actuaciones Simplificadas de nueva urbanización, para la ejecución del planeamiento dentro del ámbito de un sector delimitado en el suelo urbano de núcleos de base del sistema territorial.

El sector se desarrollará completa o parcialmente mediante la delimitación de una o varias unidades de actuación simplificada, que podrán ser discontinuas. Cuando no se especifique, se considerará que el sector es una única unidad de actuación.

También será la modalidad para la ejecución, en los núcleos de relevancia territorial, de pequeñas actuaciones de transformación urbanística que permitan completar la trama urbana en un ámbito no superior a una manzana. En este caso, el planeamiento deberá justificar la innecesariedad de la modalidad de actuación sistemática de nueva urbanización y determinará, en su caso, las cesiones a la Administración de conformidad **con la Ley**.

2. Actuaciones de transformación urbanística de reforma o renovación de la urbanización. Son operaciones destinadas a la renovación total, ampliación o mejora de la urbanización o de las dotaciones públicas en un ámbito de suelo urbano preexistente en el que se dan procesos de obsolescencia o degradación. En función de la entidad de la actuación y del municipio donde se opere pueden ser:

a) Actuaciones Sistemáticas de reforma, para la actuación dentro del ámbito de un sector delimitado en suelo urbano de los núcleos de relevancia territorial.

El sector se desarrollará completa o parcialmente mediante la delimitación de una o varias unidades de actuación integral, que podrán ser discontinuas.

b) Actuaciones Simplificadas de reforma, para la actuación dentro del ámbito de un sector delimitado en suelo urbano de los núcleos de base del sistema territorial.

El sector se desarrollará completa o parcialmente mediante la delimitación de una o varias unidades de actuación simplificada, que podrán ser discontinuas.

También será la modalidad para la ejecución, en los núcleos de relevancia territorial, de actuaciones de reordenación del tejido preexistente de escasa entidad que afecten a un ámbito no superior a una manzana. En este caso, el planeamiento deberá justificar la innecesariedad de la modalidad de actuación sistemática de reforma y determinará, en su caso, las cesiones a la Administración de conformidad **con la Ley**.

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

Será la modalidad de ejecución del planeamiento en el suelo urbano sometido a pequeñas actuaciones para corrección de alineaciones, culminación de la apertura de un vial u obtención de espacio libre público no incluido en una actuación sistemática o simplificada, y en la remodelación de la urbanización y espacios públicos preexistentes mediante el correspondiente Proyecto de Obras Públicas, así como para la ejecución de los sistemas generales, no adscritos o incluidos en ámbitos de gestión sistemática, en cualquier tipo de suelo.

Se incluyen también en esta modalidad de ejecución las actuaciones de dotación, entendidas como operaciones de renovación de la ordenación de ámbitos del suelo urbano que supongan un aumento del aprovechamiento superior al 10% del preexistente y no requieran la reforma o renovación de su urbanización. Estas actuaciones conllevarán el deber de ceder los terrenos destinados a las dotaciones públicas necesarias para compensar el incremento de aprovechamiento o su equivalente en metálico.

4. Actuaciones Edificatorias. Son actuaciones aisladas de nueva edificación o rehabilitación de la existente en suelo urbano, incluso cuando requieran obras de urbanización accesorias para completar los servicios urbanísticos existentes o conectarse a ellos de modo que la parcela adquiera la condición de solar.

5. Cuando la Administración sea propietaria o disponga de todos los bienes y derechos integrados en una unidad de actuación, ya sea de nueva urbanización o reforma, podrá actuar en la modalidad de actuaciones simplificadas.

6. Con carácter general, en los núcleos de relevancia territorial las actuaciones de transformación se llevarán a cabo como actuaciones sistemáticas. No obstante, en suelo urbano el Ayuntamiento podrá, justificadamente, decidir la instrumentación de alguna como actuación simplificada. Inversamente, en los núcleos de base del sistema territorial se aplicará como regla la actuación simplificada, si bien, el Ayuntamiento podrá decidir, en casos concretos, la actuación sistemática (artículo 81 de la Ley).

Artículo 87. 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 la propietaria de los terrenos a transformar, para el desarrollo de la actuación de acuerdo con uno de los sistemas de ejecución privada (artículo 82 de la Ley).

Artículo 88. 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 83 de la Ley).

Artículo 89. Participación privada y dirección y control públicos en la actividad de ejecución

1. Las personas o entidades titulares de derechos sobre el suelo o bienes inmuebles intervienen en la actividad de ejecución del planeamiento en la forma y términos previstos **en la 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 urbanismo y ordenación del territorio tienen el deber de facilitar y promover la iniciativa privada en el desarrollo de actividad de ejecución del planeamiento (artículo 84 de la Ley).

Artículo 90. 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 la Ley, para establecer la ordenación detallada en la clase de suelo de que se trate, en todos los casos.

b) El Programa de Ejecución en el caso de las unidades a ejecutar mediante actuaciones sistemáticas de nueva urbanización o reforma.

c) El proyecto de urbanización en todos los supuestos. En el caso de actuaciones edificatorias que requieran urbanización, el proyecto podrá formar parte del proyecto de edificación.

d) El proyecto de edificación que legalmente proceda, en el caso de actuaciones edificatorias (artículo 85 de la Ley).

Artículo 91. Gastos de urbanización

1. Los gastos de urbanización a cuyo pago deben contribuir las personas que ostenten la propiedad 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 reducida; y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.

b) Obras de saneamiento, inclusivas de las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, alcantarillas, ramales, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de actuación.

c) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo, en su caso, las de potabilización y, en todo caso, las de distribución domiciliar de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, comunicación telefónica y cualquiera otra que estuvieran previstas por el planeamiento.

d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.

e) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de los diferentes instrumentos

de planeamiento de desarrollo precisos para la ordenación detallada y de los proyectos de reparcelación y urbanización, así como de la dirección técnica de las obras.

f) Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, incluyendo el beneficio o la retribución empresarial de la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador.

g) Indemnizaciones que procedan a favor de las personas propietarias o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones legalmente ejecutadas que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.

h) Costes del realojo y retorno, cuando procedan.

i) Cuando así se prevea expresamente en el planeamiento de ordenación urbanística a ejecutar o en el programa de ejecución, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas, así como cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos y, en concreto, las infraestructuras de transporte público que requiera una movilidad sostenible, conforme a los criterios sobre movilidad contenidos en el apartado 2 del artículo 10 **de la Ley**.

2. Los gastos de conservación de la urbanización que corresponden a la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador y a las personas propietarias 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. Las personas propietarias de los solares resultantes y, en su caso, la persona o entidad que ostente la condición de 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 (artículo 86 de la Ley).

Artículo 92. Terminación y recepción de las obras de urbanización

1. La recepción de las obras de urbanización corresponderá siempre al Municipio, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras.

2. La entrega de las obras de urbanización incumbirá a la persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación cuando se trate de obras resultantes de una actuación sistemática de nueva urbanización o reforma, incluida la Administración actuante si es distinta de la municipal. En otro caso, a la persona que materialmente las haya ejecutado.

3. El plazo máximo para resolver el procedimiento de recepción será de tres meses a contar desde la comunicación al Municipio de la finalización de las obras interesando su recepción, aunque será ampliable hasta en la mitad de dicho plazo por razones justificadas en las necesarias comprobaciones del estado de las obras, construcciones e instalaciones. El transcurso del plazo máximo aplicable en cada caso sin que se haya producido el levantamiento del acta de recepción, positiva o negativa, de las obras ejecutadas determinará la recepción a todos los efectos por acto presunto producido por silencio administrativo positivo.

4. La recepción producirá todos sus efectos con el levantamiento de acta de recepción de las obras ejecutadas, la cual expresará el resultado de todas las actuaciones dirigidas a la comprobación de aquéllas. Cuando con motivo de su práctica se observen deficiencias, el acta deberá determinar éstas y fijar un plazo determinado para su subsanación, quedando en suspenso su eficacia hasta que esta última se produzca (artículo 87 de la Ley).

Artículo 93. Conservación de las obras de urbanización

1. La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, incumbe en todo caso al Municipio. Se exceptúan de esta regla los supuestos de actuaciones urbanizadoras autónomas de uso mayoritario turístico o residencial de baja densidad de carácter aislado o consistentes en complejos industriales o terciarios de similar carácter, en los que se deberán constituir entidades urbanísticas de conservación integradas por las personas propietarias de terrenos, edificaciones e instalaciones, de manera obligatoria.

2. En las obras de urbanización realizadas en régimen de gestión indirecta y, en todo caso, por particulares, el deber previsto en el párrafo anterior comienza en el momento de la recepción definitiva por el Municipio de las correspondientes obras.

3. En las obras de urbanización realizadas por Administraciones o entidades públicas distintas del municipio el deber previsto en el párrafo primero comienza a partir de la entrega efectiva a éste, por la actuante, de las obras de urbanización (artículo 88 de la Ley).

SECCIÓN 2. Sujetos de la actividad pública y privada

Artículo 94. Actuación pública y privada

1. Corresponderá a las Administraciones públicas, dentro de sus respectivos ámbitos de competencia:

a) La actividad de ejecución del planeamiento completa en la modalidad de actuaciones sistemáticas de nueva urbanización o reforma en régimen de gestión directa, así como en la modalidad de actuación simplificada de nueva urbanización o reforma ejecutada mediante obra pública.

b) La dirección, la supervisión y el control de la actividad de ejecución en la modalidad de actuaciones sistemáticas de nueva urbanización o reforma en régimen de gestión indirecta.

c) La intervención de la actividad de ejecución de las personas propietarias en las modalidades de actuaciones edificatorias y actuaciones simplificadas de nueva urbanización o reforma ejecutadas por particulares mediante convenio con la Administración.

2. Los actos jurídicos y materiales de ejecución del planeamiento en la modalidad de actuaciones sistemáticas de nueva urbanización o reforma sólo podrán ser realizados por la Administración en régimen de gestión directa y por los sujetos privados legitimados para ello en régimen de gestión indirecta y según el sistema de ejecución elegido, que son:

a) En el sistema de compensación: las personas que ostenten la propiedad de más del 50% de la superficie de la unidad de actuación.

b) En el sistema de concertación: la persona que resulte seleccionada en el proceso concurrencial para la adjudicación de la ejecución de la actuación sistemática.

3. Los particulares, a petición propia y previa creación de una entidad urbanística colaboradora integrada por las personas propietarias de los terrenos sometidos a la actuación de transformación urbanística, podrán intervenir en la ejecución de actuaciones simplificadas de nueva urbanización o reforma, siempre que así lo decida la administración actuante por considerar que de este modo se agiliza y garantiza la gestión y mediante la aprobación del correspondiente convenio urbanístico de gestión.

4. Los actos de edificación, junto con los de previa o simultánea urbanización para la conversión de parcelas en solares, corresponden a las personas propietarias titulares de derechos suficientes al efecto (artículo 89 de la Ley).

Artículo 95. Modalidades de gestión directa

1. En el régimen de gestión directa la Administración podrá utilizar, en el marco de su respectiva competencia, todas las formas o modalidades admitidas por la legislación de régimen jurídico y de contratación de las Administraciones públicas y de régimen local. Todas ellas estarán habilitadas para crear Organismos Autónomos de carácter gerencial y entidades mercantiles de capital íntegramente público, de duración limitada o por tiempo indefinido y con carácter general o sólo para determinadas actuaciones. En particular, podrán crear sociedades anónimas según la normativa mercantil vigente para alguno de los fines siguientes:

- a) Redacción, gestión y ejecución del planeamiento.
- b) Consultoría y asistencia técnica.
- c) Prestación de servicios.
- d) Actividad urbanizadora, ejecución de equipamientos, gestión y explotación de las obras resultantes.

2. Para el desarrollo cooperativo de la actividad de ejecución y conforme a la misma legislación a que se refiere el apartado anterior, las Administraciones previstas en este podrán, además:

- a) Celebrar convenios interadministrativos de colaboración cuando la actividad a desarrollar no requiera la creación de una organización específica.
- b) En concreto, la Administración de la comunidad autónoma de Extremadura y los municipios podrán convenir la creación de Oficinas Técnicas Urbanísticas.
- c) Constituir, por mutuo acuerdo, consorcios urbanísticos.
- d) Transferir y delegar competencias propias en otras Administraciones, organismos de ellas dependientes o entidades por ellas fundadas o controladas.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, las Administraciones públicas podrán suscribir convenios urbanísticos con sujetos privados para el mejor desarrollo de la actividad urbanística, conforme a lo regulado en el artículo siguiente (artículo 90 de la Ley).

Artículo 96. Convenios con particulares para la ejecución del planeamiento

1. La comunidad autónoma y los Municipios podrán suscribir, conjunta o separadamente, y siempre en el ámbito de sus respectivas competencias, convenios con particulares, tengan éstos o no la condición de propietarios de los terrenos correspondientes, para su colaboración en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad administrativa urbanística (artículo 91.1 de la Ley).

2. La negociación, la formalización y el cumplimiento de los convenios urbanísticos se rigen por los principios de transparencia, publicidad y, cuando proceda, de concurrencia (artículo 91.2 de la Ley).

3. Los convenios urbanísticos se diferenciarán según tengan por objeto:

a) Los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio, exclusivamente, sin que de su contenido o cumplimiento pueda derivarse o resultar innovación de dicho planeamiento. A los compromisos asumidos por las partes del convenio les será de aplicación la subrogación legal de los terceros adquirentes de unidades aptas para la edificación, parcelas, solares o inmuebles.

b) La determinación del contenido de posibles innovaciones o alteraciones del planeamiento en vigor, bien directamente, bien por ser éstas precisas para la viabilidad de lo estipulado (artículo 91.3 de la Ley).

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 las personas propietarias 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 (artículo 91.4 de la Ley).

5. Los convenios urbanísticos que deban formar parte de Programas de Ejecución de iniciativa privada se registrarán por las normas reguladoras de éstos. No obstante, para todo lo no previsto en dichas normas reguladoras les serán de aplicación las reglas contenidas en los apartados anteriores (artículo 91.5 de la Ley).

6. Todo convenio deberá ir acompañado de una memoria justificativa donde se analice su necesidad y oportunidad, su impacto económico, el carácter no contractual de la actividad, así como el resto de requisitos que establezca la legislación (artículo 91.6 de la Ley).

7. Todas las administraciones públicas deberán comunicar al Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, previsto en el artículo 59 de la Ley, el acuerdo aprobatorio de los convenios y su texto definitivo. Independientemente que el Registro será de consulta y acceso público, las diferentes administraciones harán públicos los citados convenios en sus respectivos portales electrónicos de transparencia (artículo 91.7 de la Ley).

8. Los convenios con particulares para la ejecución del planeamiento se sujetarán a las reglas jurídicas recogidas en los artículos 47 a 53 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

CAPÍTULO 2. Las actuaciones sistemáticas de nueva urbanización o reforma

SECCIÓN 1. Disposiciones generales

Artículo 97. Actuación sistemática de nueva urbanización o reforma

1. Se entiende por actuación sistemática de nueva urbanización o de reforma el conjunto de operaciones, tanto de urbanización como jurídicas o económicas, sujetas a la previa aprobación de un Programa de Ejecución, para la transformación del suelo carente de urbanización en suelo urbanizado o para la reforma o renovación de la urbanización del suelo urbanizado, con el empleo de las técnicas y los procedimientos establecidos en la Ley para cada uno de los sistemas de ejecución. Puede desarrollarse por la administración en

régimen de gestión directa o por particulares en régimen de gestión indirecta.

2. La actuación sistemática de nueva urbanización o reforma garantiza la distribución equitativa de las cargas y beneficios del planeamiento entre las personas propietarias de los terrenos incluidos en la unidad de actuación y conlleva la entrega a la administración de los viales, las zonas verdes y demás espacios libres y los suelos para dotaciones públicas establecidos por el planeamiento, así como la entrega al Ayuntamiento, y con destino a patrimonio público de suelo, del suelo libre de cargas sobre el que materializar el porcentaje de aprovechamiento del sector en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento.

Cuando la actuación sistemática sea de reforma, y las características de la actuación imposibiliten el cumplimiento del deber en el ámbito correspondiente, el suelo destinado a la cesión al Ayuntamiento de aprovechamiento con destino a patrimonio público de suelo, puede ser sustituido por su valor en metálico, cuantificado de acuerdo con las reglas de valoración establecidas en la legislación estatal de suelo (artículo 92 de la Ley).

Artículo 98. Unidad de Actuación Integral

1. Los sectores delimitados por los instrumentos de planeamiento se podrán dividir en unidades de actuación integral para la ejecución de las actuaciones sistemáticas de nueva urbanización o reforma. Cada unidad, o conjunto de unidades, de actuación integral sujetas a una única programación deberán incluir los terrenos dotacionales correspondientes al aprovechamiento materializable sobre los solares que se generen con la obra urbanizadora, de modo que todo ámbito de suelo urbanizado de nueva creación resultado de una única programación esté suficientemente dotado (artículo 93.1 de la Ley).

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 persona propietaria o a otras participantes en la operación transformadora y, en su caso, a la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador (artículo 93.2 de la Ley).

3. La delimitación de las unidades de actuación integral puede estar contenida en:

a. El planeamiento general, cuando éste establezca la ordenación detallada del ámbito sometido a transformación urbanística,

b. El Programa de Ejecución aprobado para el desarrollo del ámbito sometido a transformación urbanística cuya ordenación detallada haya sido establecida por el planeamiento general pero no así la delimitación de la unidad de actuación.

c. El planeamiento de desarrollo integrante de la Propuesta Técnica del Programa de Ejecución, cuando el planeamiento general no contenga la ordenación detallada del ámbito sometido a transformación urbanística.

Asimismo, el Programa de Ejecución podrá modificar justificadamente la delimitación establecida por el planeamiento general, adecuándola a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente actuación, pudiendo ésta extenderse a cuantos terrenos sean necesarios para la conexión a las redes de servicio existentes en el momento de programar la actuación.

4. Dentro del ámbito de las unidades de actuación integral se incluirán:

a. Las superficies de suelo destinadas a dotaciones precisas para asegurar la coherencia y racionalidad de la actuación, que en todo caso deberá cumplir los requerimientos del artículo 12 de la Ley.

b. Las superficies de suelo que las obras de urbanización vayan a transformar en solares edificables.

c. Los terrenos reservados en el planeamiento para la ejecución de los sistemas generales pueden incluirse en las unidades de ejecución integral o adscribirse a ellas, en ambos casos deben considerarse como parte integrantes de las unidades de actuación y sus propietarios deben ser tenidos, a todos los efectos, como propietarios de la unidad de actuación.

5. La delimitación de la unidad de actuación integral deberá realizarse cumpliendo los siguientes requisitos:

a. Que su perímetro se adecue racionalmente a la estructura urbana y territorial propuesta, incluyendo viarios completos, ejes medios de manzanas o elementos relevantes de la ordenación.

b. Que por sus dimensiones y por las características de su ordenación urbanística sea susceptible de asumir las cesiones de suelo establecidas por el planeamiento.

c. Que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación, siendo presumiblemente rentables en situaciones normales de mercado.

6. Cada sector podrá ser una única unidad de actuación integral sujeta a una única programación o subdividirse en varias cada una de ellas con una programación distinta y, por tanto, susceptible de ser ejecutada con un sistema de actuación diferente. En este caso, la delimitación de las unidades de actuación se deberá realizar de modo que la diferencia entre los aprovechamientos medios derivados de la ordenación entre cada una de ellas no sea superior al 15% del aprovechamiento medio del total del sector y quede garantizada, en todo caso, la equidistribución en el ámbito completo del sector o, en su caso, del área de reparto en la que éste se integre.

7. En el suelo urbano las unidades de actuación podrán ser discontinuas.

Artículo 99. Procedimiento de delimitación de unidad de actuación integral

1. El Ayuntamiento podrá delimitar, a instancia propia, una unidad de actuación integral en todo momento, siguiendo el siguiente procedimiento:

a) La aprobación inicial corresponderá al Alcalde o, en su caso, al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local.

b) El Ayuntamiento debe publicar el acuerdo de aprobación inicial, al menos, en el Boletín Oficial de la Provincia y en la sede electrónica del Ayuntamiento.

c) En el mismo acuerdo de aprobación inicial, el Alcalde, o el órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local, debe disponer la apertura de un período de información pública por un plazo mínimo de veinte días. Este acuerdo debe notificarse a los propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad y en el Catastro.

d) A la vista del resultado del trámite de información pública, el Ayuntamiento debe emitir un informe sobre las alegaciones recibidas, pudiendo el Ayuntamiento introducir motivadamente los cambios que resulten más

convenientes respecto del documento aprobado inicialmente.

e) La aprobación definitiva corresponderá al Alcalde o, en su caso, al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local. Este acuerdo se publicará, al menos, en el Boletín Oficial de la Provincia y en la sede electrónica del Ayuntamiento y se notificará a quienes hayan presentado alegaciones durante el período de información pública.

f) No será preceptiva la aprobación definitiva expresa si no se presentan alegaciones o alternativas en la información pública ni se introducen cambios tras la aprobación inicial. En tal caso la aprobación inicial quedará elevada a definitiva y deberá notificarse y publicarse como tal.

2. La delimitación de unidades de actuación simplificada seguirá el mismo procedimiento que el establecido en el apartado anterior.

3. Se seguirá el mismo procedimiento que el establecido en el apartado primero de este precepto para las modificaciones de unidades de actuación ya delimitadas, bien sean integrales o simplificadas.

Artículo 100. Obtención de terrenos dotacionales

1. Los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter local incluidos en unidades de actuación integral son de cesión obligatoria y gratuita. La entrega al Ayuntamiento se producirá por ministerio de la Ley con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación (artículo 94.1 de la Ley).

2. Los terrenos afectos a sistemas generales incluidos o adscritos a unidades de actuación integral se obtendrán mediante cesión obligatoria en el marco de la reparcelación. La entrega al Ayuntamiento se producirá por ministerio de la Ley con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación (artículo 94.2 de la Ley).

3. No obstante, cuando interese adelantar su obtención sin esperar al proceso de reparcelación se podrán obtener:

a. Mediante ocupación directa asignando a los propietarios afectados su aprovechamiento en unidades de actuación excedentarias. La cesión se entenderá producida con la inscripción en el Registro de la Propiedad del acta de la ocupación.

b. Mediante ocupación directa y permuta forzosa por terrenos pertenecientes al patrimonio público de suelo con características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento urbanístico que corresponda al propietario de los terrenos. La cesión se entenderá producida con la inscripción en el Registro de la Propiedad del acta de la ocupación.

c. Mediante expropiación. La cesión efectiva se entenderá producida cuando la Administración tome posesión de los terrenos.

En estos dos últimos casos, la Administración se incorporará a la comunidad de referencia para la distribución de beneficios y cargas en la unidad de actuación que corresponda subrogándose en la posición del propietario primitivo respecto a la ejecución de la correspondiente programación y por la superficie expropiada o permutada en cada caso.

Artículo 101. Consulta previa para la determinación del sistema de ejecución

1. Los particulares podrán formular al Ayuntamiento consulta sobre la viabilidad de la actuación de transformación urbanística de un sector o una unidad de actuación integral. En la solicitud de consulta se

especificarán, al menos, la propuesta del sector afectado, la delimitación de la unidad de actuación integral, los plazos indicativos, régimen y sistema de ejecución y cualificación técnica de los consultantes (artículo 95.1 de la Ley).

2. En el caso de sectores de suelo urbanizable para los que el planeamiento general no haya proyectado la ordenación detallada, la consulta previa propondrá la misma mediante un avance de Plan Parcial, así como las unidades de actuación en las que, en su caso, se pretende dividir el sector y aquella para la que se solicita la determinación de la viabilidad y establecimiento del sistema de actuación (artículo 95.2 de la Ley).

3. El Ayuntamiento, valorando los aspectos especificados en la consulta, declarará su viabilidad o su inviabilidad en el plazo de dos meses. El acuerdo deberá publicarse en el Diario Oficial de Extremadura y en la sede electrónica del Ayuntamiento o de la Consejería competente, según el caso (artículo 95.3 de la Ley).

4. En el caso de declararse la viabilidad de la actuación de transformación urbanística objeto de la consulta, el acuerdo municipal deberá determinar el régimen de gestión de la actividad de ejecución del planeamiento, que de ser indirecta establecerá, además, uno de los sistemas de ejecución privada y fijará los criterios y bases orientativas para el desarrollo de la actuación. De resultar elegido el régimen de gestión directa, el acuerdo municipal determinará uno de los sistemas de ejecución pública.

Artículo 102. Elección del sistema de ejecución

1. La ejecución del planeamiento en la modalidad de actuaciones sistemática de urbanización o reforma exige la redacción del correspondiente Programa de Ejecución, la determinación del régimen de gestión y la elección de uno de los sistemas de ejecución establecidos en la Ley.

2. El sistema de ejecución se determinará por la Administración, de oficio o a instancia de particular y en los términos prescritos en la Ley, conforme a los siguientes criterios:

a) Si se opta por uno de los sistemas de ejecución en régimen de gestión directa, la resolución debe contener los compromisos de tipo económico y técnico y los plazos y las condiciones que permitan garantizar la ejecución pública de la actuación. La resolución implicará la incoación del procedimiento para la formulación y aprobación del preceptivo programa de ejecución en el sistema de cooperación y del proyecto correspondiente en el sistema de expropiación y autorizará a la Administración a inadmitir a trámite las solicitudes de consulta que se formulen, incluso por las personas propietarias, para el desarrollo de esa unidad de actuación integral.

b) Se determinará el sistema de compensación cuando la consulta previa regulada en el artículo anterior hubiera sido formulada en primer lugar por las personas propietarias de más del 50% de la superficie de la unidad de actuación comprometidas en la constitución de una agrupación de interés urbanístico.

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

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

Transcurrido este plazo y en su caso, su prórroga, sin que se hubiera presentado en tiempo y forma toda la

documentación exigible por la agrupación debidamente constituida, el procedimiento se entiende paralizado por causa imputable a las personas interesadas, a los efectos de poder acordar la caducidad del mismo en los términos previstos en la legislación reguladora del Procedimiento Administrativo común de las Administraciones Públicas.

c) Se determinará el sistema de concertación cuando la consulta previa hubiera sido formulada en primer lugar por una o varias personas propietarias de terrenos que no alcancen el 50% de la superficie de la actuación o por la persona interesada que no sea propietaria de terrenos en ella, así como, en todo caso, cuando así lo decida motivadamente el Ayuntamiento.

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

Cuando no estuvieran previstas ya en el planeamiento, la resolución por la que se determine el sistema establecerá las bases orientativas de la actuación que determinarán las condiciones objetivas para el desarrollo y la programación de la actividad de ejecución (artículo 96 de la Ley).

Artículo 103. Bases orientativas de la programación

1. Las bases orientativas a que se refiere la letra c) del número 2 del artículo anterior deberán como mínimo:

a. Definir los servicios públicos mínimos a implantar, indicando las características de los mismos y, en concreto, los relativos a: i) la red viaria y su conexión con la de su entorno y ii) las redes de abastecimiento, evacuación y depuración de aguas, con señalamiento de su punto de conexión con las redes existentes y de vertido.

b. Determinar los elementos de urbanización y mobiliario urbano, con arreglo, en su caso, a los criterios de normalización que para ellos se encuentren establecidos.

c. Señalar los plazos máximos para presentar todos los documentos técnicos y jurídicos necesarios para la programación, así como los de inicio de las obras, terminación de las mismas y, en su caso, de las de edificación.

d. Fijar los usos pormenorizados compatibles con el uso global establecido y de las diferentes tipologías edificatorias incluidas las de vivienda sometidas a un régimen de protección pública, así como el porcentaje mínimo de viviendas respecto del total a construir en la unidad de actuación que deban quedar sujetas a algún régimen de protección pública.

e. Definir, de modo que quede garantizada una ordenación urbana adecuada e integrada en su entorno, incluso mediante esquemas gráficos, los criterios básicos de organización del espacio público viario y dotacional determinado por la ordenación estructural.

SECCIÓN 2. Los sistemas de Ejecución en régimen de gestión directa

Artículo 104. Sistema de cooperación

1. El sistema de cooperación es aquel en que la Administración actuante asume la condición propia de agente urbanizador público en el desarrollo de una unidad de actuación integral completa. Las personas propietarias aportan el suelo de cesión obligatoria y asumen los gastos derivados de la actuación de transformación urbanística, que es ejecutada por la Administración (artículo 97.1 de la Ley).

2. La gestión directa por cooperación se aplicará por unidades de actuación integral completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos o adscritos a las mismas (artículo 97.2 de la Ley).

3. El expediente de reparcelación forzosa se entenderá iniciado con la aprobación del Programa de Ejecución, cuyo acuerdo podrá considerar otorgar a las personas que ostenten la propiedad del suelo un plazo no superior a seis meses para que presenten propuesta de reparcelación voluntaria (artículo 97.3 de la Ley).

4. La Administración actuante podrá exigir el pago anticipado de las inversiones previstas para los seis meses siguientes a las personas titulares de bienes y derechos de la unidad de actuación que hayan de sufragar los costes de urbanización, así como convenir con los mismos aplazamientos del pago por plazo nunca superior a cinco años, que requerirán en todo caso la prestación de garantía suficiente a juicio de la Administración y devengarán el interés legal correspondiente desde que la Administración reciba definitivamente las obras de urbanización (artículo 97.4 de la Ley).

5. El impago de las cuotas dará lugar a su recaudación mediante apremio por la Administración actuante. La demora en el pago devengará el interés legal del dinero (artículo 97.5 de la Ley).

6. En el sistema de cooperación únicamente pueden formular y ejecutar Programas de Ejecución las siguientes Administraciones y entidades:

- a) Los Municipios y cualquiera de los organismos o entidades de ellos dependientes o de los que unos y otros formen parte, para la ejecución del planeamiento municipal. Cuando la entidad gestora de la actuación urbanizadora no cuente con la potestad expropiatoria, se tendrá como Administración actuante al Municipio.
- b) La Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura o cualquiera de los organismos o entidades de ella dependientes o adscritos a la misma o de los que la Comunidad Autónoma de Extremadura o estos organismos o entidades formen parte, para el desarrollo de las competencias propias con relevancia territorial como: la promoción de suelo con destino a dotaciones públicas o a actuaciones urbanizadoras que tengan por objeto la industrialización o la vivienda social, de promoción pública o sujeta a cualquier régimen de promoción pública.
- c) Las restantes Administraciones públicas, para el ejercicio de sus competencias mediante la realización de actuaciones sistemáticas de urbanización.

7. El programa de ejecución en el sistema de cooperación se formulará con las siguientes especificidades:

- a) La Propuesta Técnica del Programa de ejecución contendrá el Proyecto de Urbanización.
- b) La propuesta de convenio urbanístico será sustituida por una relación precisa de los compromisos asumidos por la administración para el desarrollo de la actuación urbanizadora.

Artículo 105. Sistema de expropiación

1. El sistema de expropiación es aquel en que la Administración expropia la totalidad o parte de los bienes y derechos incluidos en el ámbito de la unidad de actuación integral y realiza las obras de urbanización y, en su caso, de edificación (artículo 98.1 de la Ley).

2. La administración podrá acordar motivadamente, antes de proceder a la ocupación de los bienes, derechos y aprovechamientos sujetos a expropiación, liberar de la expropiación determinados bienes, derechos o aprovechamientos mediante la imposición de las condiciones urbanísticas que procedan para la ejecución del planeamiento.

3. El justiprecio de los bienes y derechos afectados se determinará por el procedimiento de tasación conjunta mediante la aplicación de los criterios establecidos por la legislación básica para la valoración por razón de urbanismo (artículo 98.3 de la Ley).

4. En caso de acuerdo con la persona o entidad expropiada, el pago del justiprecio podrá realizarse mediante la adjudicación diferida de terrenos ya urbanizados de valor equivalente a los bienes expropiados, situados en la misma unidad de actuación integral (artículo 98.4 de la Ley).

5. La delimitación de unidades de actuación deberá ir acompañada de una relación de las personas propietarias y una descripción de bienes y derechos, redactadas con arreglo a lo dispuesto en la legislación de expropiación forzosa.

6. Cuando en la unidad de actuación para cuya ejecución sea precisa la expropiación de los terrenos correspondientes existan bienes de dominio público y el destino urbanístico de éstos sea distinto del fin al que estén afectados, la Administración actuante deberá proceder a tramitar y resolver o, en su caso, a instar ante la competente el procedimiento que legalmente proceda para la mutación demanial o la desafectación, según proceda.

Las vías no urbanas que queden comprendidas en el ámbito de la unidad actuación se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario.

Las vías urbanas comprendidas en la unidad de actuación que deban desaparecer se entenderán sustituidas por las nuevas previstas por el planeamiento en ejecución y transmitidas de pleno derecho a la Administración actuante.

7. La Administración podrá otorgar a una persona o entidad concesionaria privada la ejecución del sistema de expropiación, en cuyo caso, dicha concesionaria tendrá la condición de beneficiaria de la expropiación (artículo 98.6 de la Ley).

Artículo 106. Procedimiento de liberación de la expropiación

1. El procedimiento para que la administración pueda acordar motivadamente, antes de proceder a la ocupación de los bienes, derechos y aprovechamientos sujetos a expropiación, liberar de la expropiación determinados bienes, derechos o aprovechamientos se sujetará a las siguientes reglas:

a) La aprobación inicial corresponderá al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local.

b) El Ayuntamiento debe publicar el acuerdo de aprobación inicial, al menos, en el Boletín Oficial de la

Provincia y en la sede electrónica del Ayuntamiento.

c) En el mismo acuerdo de aprobación inicial, el Ayuntamiento debe disponer la apertura de un período de información pública por un plazo mínimo de veinte días. Este acuerdo debe notificarse a los propietarios originarios de la unidad de actuación integral que constaran en el Registro de la Propiedad.

d) A la vista del resultado del trámite de información pública, el Ayuntamiento debe emitir un informe sobre las alegaciones recibidas, pudiendo el Ayuntamiento introducir motivadamente los cambios que resulten más convenientes respecto del instrumento aprobado inicialmente.

e) La aprobación definitiva corresponderá al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local. Este acuerdo se publicará, al menos, en el Boletín Oficial de la Provincia y en la sede electrónica del Ayuntamiento y se notificará a quienes hayan presentado alegaciones durante el período de información pública.

f) No será preceptiva la aprobación definitiva expresa si no se presentan alegaciones o alternativas en la información pública ni se introducen cambios tras la aprobación inicial. En tal caso la aprobación inicial quedará elevada a definitiva y deberá notificarse y publicarse como tal.

2. La resolución estimatoria de la solicitud de liberación, cuya eficacia requerirá la aceptación expresa de las condiciones en ella impuestas al beneficiario, deberá precisar, para su validez, los bienes y derechos afectados por la liberación; los términos y condiciones de la vinculación de dichos bienes y derechos al proceso urbanizador y edificatorio; y las garantías a prestar por el beneficiario para asegurar el cumplimiento de tales términos y demás condiciones impuestas. La resolución liberatoria de la expropiación conllevará, en su caso, la reversión del bien o derecho a su titular.

3. El incumplimiento de las condiciones establecidas para el beneficiario en la resolución liberatoria de la expropiación supondrá, a elección de la Administración actuante y en función de las circunstancias concurrentes, la ejecución forzosa con realización de las garantías prestadas, la aplicación del sistema de cooperación o la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, con pérdida a favor de la Administración de las aludidas garantías en todos los casos.

Artículo 107. Procedimiento de tasación conjunta.

Conforme a lo establecido en el artículo 98 de la Ley, cuando se lleven a cabo actuaciones aisladas de expropiación forzosa a través del procedimiento de tasación conjunta, deberán seguirse las siguientes reglas:

a) Mediante el procedimiento de tasación conjunta se fijan de manera razonada los precios de los terrenos afectados por la actuación, según su clasificación y calificación urbanística, estableciendo las hojas de justiprecio individualizado para cada finca, en las que se contendrán el valor del suelo y de las construcciones, instalaciones y plantaciones que sustente, y las hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

b) Una vez notificada la aprobación del instrumento que legitime la expropiación, si los afectados, dentro de los veinte días siguientes, manifiestan por escrito su disconformidad con la valoración contenida en su hoja de aprecio, la Administración expropiante debe trasladar el expediente al Jurado Autonómico de Valoraciones para que fije el justiprecio. En otro caso, el silencio del interesado se considera como aceptación de la valoración fijada en la hoja de aprecio, entendiéndose determinado definitivamente el justiprecio.

c) El justiprecio de los bienes y derechos a expropiar puede satisfacerse, de acuerdo con el expropiado, mediante la adjudicación de terrenos o mediante la cesión de aprovechamiento que corresponda a la Administración expropiante, en ambos casos de valor equivalente.

d) El pago o depósito de la valoración establecida en el instrumento que legitime la expropiación, o en su caso la aprobación del documento de adjudicación de terrenos de valor equivalente a los propietarios expropiados, habilita a la Administración expropiante para ocupar las fincas previo levantamiento de las correspondientes actas, y produce los efectos previstos en la legislación sobre expropiación forzosa, sin perjuicio de que continúe la tramitación de los procedimientos para la determinación definitiva del justiprecio ante el Jurado Autonómico de Valoraciones.

SECCIÓN 3. Los sistemas de Ejecución en régimen de gestión indirecta

Artículo 108. Sistema de compensación

1. El sistema de compensación tiene por objeto fomentar la participación directa de las personas propietarias en la ejecución del planeamiento e incentivar su inmediata realización.

2. En el sistema de compensación la persona propietaria única de los terrenos incluidos en la unidad de actuación integral o las personas propietarias que representen más del 50% de la superficie de la misma, integrados en este caso en una agrupación de interés urbanístico, aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones establecidos en el Programa de Ejecución aprobado, asumiendo la condición de agente urbanizador.

3. La agrupación de interés urbanístico a que se refiere el número anterior, en nombre y por cuenta de las personas que ostenten la propiedad que formen parte de ella y para quienes actúa, asume las prerrogativas y obligaciones propias de la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador de la actuación, siempre que cumpla los siguientes requisitos:

a) Integrar a las personas propietarias de terrenos que representen más de la mitad de la superficie afectada por la iniciativa.

b) Tener por objeto la adjudicación de un Programa de Ejecución.

c) Contar con poder dispositivo sobre los terrenos de las personas propietarias integradas. La afectación de una finca a los fines y obligaciones de una agrupación de interés urbanístico podrá ser anotada en el Registro de la Propiedad.

d) Reconocer a las personas propietarias de terrenos no fundadoras, el derecho a adherirse a la agrupación en las mismas condiciones y análogos derechos que éstas. 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, las personas receptoras dispondrán de un plazo de 20 días para optar por la integración en la agrupación. El transcurso de dicho plazo no impedirá a las personas propietarias no adheridas hacerlo con posterioridad, pero habilitará a la agrupación a ejercer respecto de ellas las prerrogativas propias de la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador.

4. Las normas de constitución y actuación de las agrupaciones de interés urbanístico se desarrollarán reglamentariamente (artículo 99 de la Ley).

Artículo 109. Sistema de concertación

En el sistema de concertación la persona adjudicataria de la ejecución de la actuación sistemática de nueva

urbanización o reforma asume y lleva a cabo la ejecución en la condición de agente urbanizador y en los términos del Programa de Ejecución aprobado al efecto, obteniendo su retribución de las personas propietarias afectadas por la actuación (artículo 100 de la Ley).

CAPÍTULO 3. Actuaciones simplificadas de nueva urbanización o reforma

Artículo 110. Actuación simplificada de nueva urbanización o reforma. Unidad de actuación simplificada

1. Se entiende por actuación simplificada de nueva urbanización o reforma el conjunto de operaciones no sujetas a previa aprobación de un Programa de Ejecución necesarias para completar la urbanización o el nivel de dotaciones de un sector de suelo urbano.

2. Las obras que sean de urbanización se ejecutarán en régimen de gestión directa por la administración, aunque en caso de acuerdo, suscrito en el correspondiente Convenio de Gestión, podrán ser ejecutadas por una entidad urbanística colaboradora integrada por las personas propietarias de los terrenos afectados o beneficiarias de la actuación urbanística.

3. El ámbito físico de la actuación simplificada de nueva urbanización o reforma se determinará mediante la delimitación de una Unidad de Actuación Simplificada dentro de un sector, que se constituirá en el área de referencia para la equidistribución de beneficios y cargas y, en su caso, cesión de suelos con destino dotacional, y para el establecimiento de las cuotas de urbanización a satisfacer por las personas propietarias de los bienes afectados o beneficiadas por la actuación.

4. La delimitación de las unidades de actuación simplificadas deberá incluir todos los terrenos objeto de transformación o reforma y podrá estar contenida en los Planes Generales Municipales o en los instrumentos de desarrollo o de gestión, o bien efectuarse por el municipio, de oficio o a instancia de parte interesada, previos los trámites de aprobación inicial, información pública y audiencia a las personas propietarias afectadas por plazo común de 20 días y publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y la sede electrónica municipal.

5. Cuando las características de la actuación imposibiliten el cumplimiento, en el ámbito correspondiente, del deber de entrega al Ayuntamiento del suelo libre de cargas sobre el que materializar el porcentaje de aprovechamiento del ámbito en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento, si procediera, puede ser sustituido por el valor en metálico de dicho suelo, cuantificado de acuerdo con las reglas de valoración establecidas en la legislación estatal de suelo y con destino, en todo caso, a patrimonio público de suelo.

6. En los municipios con planeamiento no adaptado a la Ley, se podrán delimitar unidades de actuación simplificadas a través del instrumento adecuado a la entidad de la actuación de transformación urbanística a realizar, proyecto de urbanización, proyecto de reparcelación o proyecto de normalización de fincas. La unidad de actuación simplificada actuará exclusivamente como ámbito de referencia bien para la sujeción al pago de las cuotas de urbanización, bien para el reparto de aprovechamientos o para la adecuación de las fincas a la ordenación prevista en el planeamiento.

Artículo 111. Procedimiento de delimitación de unidades de actuación simplificadas

Conforme a lo previsto en el artículo 101.4 de la Ley, cuando las unidades de actuación simplificadas no se encuentren contenidas en los Planes Generales Municipales o en los instrumentos de desarrollo o de gestión, el Ayuntamiento podrá delimitar, a instancia propia, una unidad de actuación simplificada en todo momento,

siguiendo el siguiente procedimiento:

a) La aprobación inicial corresponderá al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local.

b) El Ayuntamiento debe publicar el acuerdo de aprobación inicial, al menos, en el Boletín Oficial de la Provincia y en la sede electrónica del Ayuntamiento.

c) En el mismo acuerdo de aprobación inicial, el Ayuntamiento debe disponer la apertura de un período de información pública por un plazo mínimo de veinte días. Este acuerdo debe notificarse a los propietarios que consten en el Registro de la Propiedad.

d) A la vista del resultado del trámite de información pública, el Ayuntamiento debe emitir un informe sobre las alegaciones recibidas, pudiendo el Ayuntamiento introducir motivadamente los cambios que resulten más convenientes respecto del instrumento aprobado inicialmente.

e) La aprobación definitiva corresponderá al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local. Este acuerdo se publicará, al menos, en el Boletín Oficial de la Provincia, en el Diario Oficial de Extremadura y en la sede electrónica del Ayuntamiento y se notificará a quienes hayan presentado alegaciones durante el período de información pública.

f) No será preceptiva la aprobación definitiva expresa si no se presentan alegaciones o alternativas en la información pública ni se introducen cambios tras la aprobación inicial. En tal caso la aprobación inicial quedará elevada a definitiva y deberá notificarse y publicarse como tal.

Artículo 112. Obtención de terrenos dotacionales

Los suelos afectos a dotaciones públicas de carácter local comprendidos en el ámbito de una actuación simplificada de nueva urbanización se obtendrán por la Administración actuante, en virtud de:

a) Cesión mediante compromiso asumido en el convenio urbanístico que deberá suscribirse entre la Administración y las personas propietarias afectadas.

b) Cesión por determinación del proyecto de reparcelación, voluntaria o forzosa, aprobado.

c) Expropiación por la Administración actuante (artículo 102 de la Ley).

Artículo 113. Gestión y ejecución de la urbanización y pago de las obras de urbanización

1. Las personas propietarias de terrenos comprendidos en el ámbito de una actuación simplificada de nueva urbanización y beneficiarias de ésta deberán costear las obras que sean de urbanización mediante el pago de las correspondientes cuotas de urbanización.

2. Las cuotas de urbanización se fijarán en el convenio urbanístico suscrito, en el proyecto de reparcelación o en el propio proyecto de urbanización o de obras públicas redactado al efecto.

3. La Administración actuante podrá disponer el pago aplazado de las cuotas hasta un máximo de diez años, previa constitución de las garantías que procedan.

4. En cualquier caso, los solares edificables resultantes de la urbanización quedarán afectos con carácter real al pago de las cuotas de urbanización (artículo 103 de la Ley).

CAPÍTULO 4. Otras formas de ejecución del planeamiento

SECCIÓN 1. Ejecución de los sistemas generales

Artículo 114. Obtención del suelo y ejecución de los sistemas generales

1. El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá según las determinaciones establecidas en función de la modalidad de ejecución.

a) Cuando esté incluido o adscrito a un sector o unidad de actuación integral, en virtud de cesión obligatoria, con ocasión de la reparcelación para la justa distribución de los beneficios y cargas en la correspondiente unidad de actuación.

b) Cuando estando adscrito a un sector o unidad de actuación sea necesario anticipar su obtención al proceso de reparcelación, mediante expropiación, ocupación directa o permuta forzosa. Efectuada la expropiación o permuta forzosa, la administración expropiante se incorporará a la unidad de actuación que corresponda y por la superficie en cada caso expropiada.

c) Cuando no esté adscrito a sector o unidad de actuación algunos, se obtendrán por expropiación o permuta forzosa.

d) Cuando esté incluido o adscrito a una unidad de actuación simplificada, se obtendrá por expropiación.

2. Si el sistema previsto por el planeamiento para la obtención del suelo destinado a sistemas generales es el de expropiación, ocupación directa o permuta forzosa, ésta deberá tener lugar dentro de los cinco años siguientes a la aprobación del planeamiento de ordenación que legitime la actividad de ejecución. Transcurrido dicho plazo sin efecto, el procedimiento se entenderá incoado por ministerio de la Ley si, efectuado requerimiento a tal fin por la persona propietaria afectada o sus causahabientes, transcurren seis meses desde dicho requerimiento sin que la incoación se produzca. Desde que se entienda legalmente incoado el procedimiento expropiatorio, las personas propietarias pueden presentar sus correspondientes hojas de aprecio, y transcurridos tres meses sin que el Ayuntamiento notifique su aceptación o bien sus hojas de aprecio contradictorias, las personas que ostenten la propiedad pueden dirigirse al jurado de valoraciones para que fije el justiprecio correspondiente. La valoración debe entenderse referida al momento del inicio del expediente de justiprecio por ministerio de la Ley.

3. Las obras correspondientes a los sistemas generales se realizarán en régimen de gestión directa por la Administración, como obras públicas; o en régimen de gestión indirecta por las personas propietarias o la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador, cuando así se establezca por el planeamiento (artículo 104 de la Ley).

SECCIÓN 2. La expropiación forzosa asistemática

Artículo 115. Objeto

1. Las Administraciones públicas pueden desarrollar actuaciones aisladas de expropiación en cualquier clase de suelo, con alguna de las siguientes finalidades:

a) Ejecutar los sistemas generales y demás dotaciones urbanísticas públicas.

b) Sustituir a las personas propietarias del suelo que incumplan sus deberes urbanísticos (artículo 105.1 de la Ley).

2. Las actuaciones aisladas de expropiación pueden desarrollarse por el procedimiento individual regulado en la legislación sobre expropiación forzosa o por el procedimiento de tasación conjunta **desarrollado en este Reglamento**.

3. A solicitud de la persona interesada, la Administración actuante podrá, previo trámite de información pública, liberar de la expropiación determinados bienes o derechos, mediante la imposición de las condiciones urbanísticas que procedan para asegurar la ejecución del planeamiento (artículo 105.3 de la Ley).

Artículo 116. Requisitos y efectos

1. La ejecución de las actuaciones aisladas de expropiación requiere:

a) Que su ámbito se delimite por un instrumento de planeamiento urbanístico o, en su defecto, por un Proyecto de Expropiación aprobado conforme al procedimiento que se determina reglamentariamente.

b) Que el Proyecto de Expropiación incluya la relación de personas propietarias y demás personas titulares afectadas por la expropiación y la descripción de los bienes y derechos a expropiar.

c) En particular, cuando se trate de actuaciones que tengan por objeto ejecutar los sistemas generales u otras dotaciones urbanísticas públicas, que el Proyecto de Expropiación las defina así y califique los terrenos necesarios con dicha finalidad.

2. El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Expropiación produce los siguientes efectos, en cuanto no se deriven del planeamiento urbanístico previamente aprobado:

a) La declaración de utilidad pública e interés social de las obras previstas en los mismos.

b) La necesidad de ocupación de los bienes y derechos necesarios para su ejecución (artículo 106 de la Ley).

SECCIÓN 3. La ocupación directa y la permuta forzosa

Artículo 117. La ocupación directa

1. El Ayuntamiento puede desarrollar en cualquier clase de suelo actuaciones aisladas mediante el procedimiento de ocupación directa, con la finalidad de obtener terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para la ejecución de los sistemas generales y demás dotaciones públicas (artículo 107.1 de la Ley).

2. La ocupación directa consiste en el reconocimiento a la persona propietaria de estos terrenos, de su derecho a integrarse en una unidad de actuación integral de suelo urbano o de suelo urbanizable, en la que el aprovechamiento permitido por el planeamiento exceda del que corresponda a las personas propietarias de aquella. En dicha unidad, la persona propietaria ocupada se subroga en los derechos y obligaciones que correspondían al Ayuntamiento en su condición de titular de los excesos de aprovechamiento (artículo 107.2 de la Ley).

3. Requisitos de la ejecución de las actuaciones aisladas de ocupación directa:

a) Que esté aprobado el instrumento de ordenación urbanística que establezca la ordenación detallada de la unidad de actuación en la que haya de integrarse la persona propietaria de los terrenos afectados por la

ocupación. No obstante, este requisito podrá excusarse si dicha persona propietaria accede a ello.

b) Que los terrenos que se vayan a ocupar estén calificados como dotaciones públicas y se determine el aprovechamiento urbanístico que les asigne el planeamiento y corresponda a la persona propietaria de aquellos (artículo 107.3 de la Ley).

4. Las actuaciones aisladas de ocupación directa deben iniciarse antes de transcurridos cinco años desde la entrada en vigor del instrumento de ordenación que establezca la ordenación detallada (artículo 107.4 de la Ley).

5. La ejecución de las actuaciones aisladas de ocupación directa produce los siguientes efectos:

a) El levantamiento del acta de ocupación directa produce los efectos propios de la reparcelación.

b) Las cargas o derechos existentes sobre las fincas ocupadas pueden quedar liberadas, recibiendo sus titulares aprovechamiento en proporción al valor de su derecho, si en el momento de la ocupación la persona propietaria de la finca y las personas titulares de las cargas presentan escritura pública otorgada por ellas en la que se repartan el aprovechamiento de la finca ocupada a título de dominio. En tal caso, todas ellas tienen la consideración de propietarias al efecto de hacer efectivo su derecho en la unidad de actuación en que han de integrarse.

c) Las personas propietarias afectadas por la ocupación directa tienen derecho a indemnización por ocupación temporal, conforme a la legislación del Estado, desde el levantamiento del acta de ocupación hasta la aprobación definitiva del instrumento de gestión urbanística que contenga las determinaciones completas sobre reparcelación de la unidad de actuación en la que se hayan integrado (artículo 107.5 de la Ley).

6. La tramitación de actuaciones aisladas de ocupación directa debe ajustarse al siguiente procedimiento:

a) El procedimiento se iniciará mediante acuerdo de aprobación inicial del órgano competente del Ayuntamiento, adoptado de oficio o a instancia de persona interesada o de la Administración competente para la ejecución de sistemas generales y demás dotaciones públicas.

b) El acuerdo de aprobación inicial deberá contener la relación de terrenos que se vayan a ocupar, sus propietarios, el aprovechamiento que corresponda a cada uno de ellos y las unidades de actuación en las que deban integrarse y ha de publicarse en el «Diario Oficial de Extremadura» y en la sede electrónica del Ayuntamiento y notificarse a dichos propietarios, otorgándoles un plazo de audiencia de un mes, así como al Registro de la Propiedad.

c) Terminado dicho plazo de audiencia, previa resolución de las alegaciones presentadas en su caso, procederá a la aprobación definitiva de las relaciones de bienes y derecho objeto de ocupación.

d) En la resolución de aprobación definitiva, se hará constar expresamente la fecha, hora y lugar en lo que tendrá lugar el levantamiento del acta de ocupación, para lo cual deberá haber alcanzado firmeza en vía administrativa la resolución por la que se apruebe definitivamente la ocupación directa

e) En el acta de ocupación, deberán hacerse constar las siguientes circunstancias:

1ª Datos de identificación de los titulares de derechos sobre las fincas ocupadas.

2ª Resultado del trámite de audiencia a dichos titulares.

3ª Descripción escrita y gráfica de las fincas o partes de fincas objeto de ocupación directa, indicando la superficie ocupada, su aprovechamiento y los datos registrales, incluidas las cargas que hayan de cancelarse por

ser incompatibles con el planeamiento.

4ª Unidad de actuación en la que haya de hacerse efectivo el aprovechamiento.

f) Cuando existan propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados o sin persona que los represente, o cuando se trate de propiedad litigiosa, las actuaciones señaladas deben practicarse con intervención del Ministerio Fiscal.

g) El Ayuntamiento debe expedir a favor de cada propietario certificación del acta de ocupación, remitiendo copia al Registro de la Propiedad para inscribir a favor del Ayuntamiento la superficie ocupada y a favor de los propietarios el aprovechamiento de las fincas ocupadas, a cuyos folios se trasladarán todos los asientos vigentes de las mismas.

Artículo 118. La permuta forzosa

1. Los terrenos destinados a sistemas generales o locales podrán obtenerse también mediante la permuta forzosa con terrenos pertenecientes al patrimonio público de suelo y que sean de características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento urbanístico subjetivo que corresponda a la persona propietaria, salvo que ésta aceptase voluntariamente la entrega de terrenos que no cumplan este requisito (artículo 108.1 de la Ley).

2. La permuta forzosa de terrenos requiere que medie acuerdo con la persona que sea la titular de la propiedad y que se determine previamente:

a) El aprovechamiento urbanístico que corresponde a la persona propietaria afectada.

b) Los terrenos pertenecientes al patrimonio público de suelo que van a ser permutados por los ocupados y en los que se pueda materializar todo o parte del aprovechamiento urbanístico de éstos.

c) De no poder ser materializada la totalidad del aprovechamiento, la indemnización a satisfacer en metálico por la parte de aprovechamiento no materializable en los mismos (artículo 108.2 de la Ley).

3. La permuta forzosa de terrenos debe iniciarse antes de transcurridos cinco años desde la aprobación del instrumento de ordenación que establezca la ordenación detallada.

4. La tramitación del procedimiento de permuta forzosa se sujetará a las mismas reglas que las previstas para la ocupación directa, con las adaptaciones que resultasen necesarias.

CAPÍTULO 5. Instrumentos y técnicas para la gestión urbanística

SECCIÓN 1. Los programas de ejecución

Artículo 119. Programa de Ejecución

1. El programa de ejecución es el instrumento de gestión urbanística que identifica y organiza la concreta actuación sistemática de nueva urbanización o reforma, para lo que delimita definitivamente el ámbito espacial objeto de la actuación y las condiciones de su desarrollo.

2. El Programa de Ejecución puede englobar una o varias unidades de actuación integral.

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

al que afecta (artículo 109 de la Ley).

Artículo 120. Contenido funcional del Programa de Ejecución

1. El Programa de Ejecución tendrá el siguiente contenido funcional:

a) Describirá las obras de urbanización a realizar con el grado de detalle, al menos, de anteproyecto.

b) Establecerá el plazo total de ejecución de la actuación sistemática de nueva urbanización o reforma y el calendario de su desarrollo, especificando los plazos parciales de conclusión de sus distintas fases, trabajos o gestiones. A estos efectos, se considerarán las siguientes determinaciones y limitaciones:

1º el Programa de Ejecución entrará en vigor al día siguiente al de la publicación de su aprobación en el Diario Oficial de Extremadura,

2º el inicio de su ejecución material se producirá dentro del primer año de su vigencia, durante el cual deben aprobarse el Proyecto de Urbanización de la actuación, si no se aprobó con el Programa de Ejecución y aprobarse e inscribirse en el Registro de la Propiedad el Proyecto de Reparcelación

3º el plazo de ejecución de la actuación de urbanización, que finaliza con la formalización del acta de recepción, no podrá ser superior a cinco años desde el comienzo de las obras. Por causas excepcionales y previo informe motivado favorable de la Administración Actuante podrán aprobarse, no obstante, Programas de Ejecución con plazos más amplios o prórrogas de los plazos inicialmente establecidos.

c) Garantizará el cumplimiento de sus previsiones, según el régimen de gestión de la actuación, mediante:

1º. En el régimen de gestión directa: crédito retenido con cargo al presupuesto de la Administración actuante por importe equivalente a la totalidad de los gastos de urbanización estimados para la ejecución de la actuación urbanizadora correspondiente.

2º. En el régimen de gestión indirecta: garantía financiera o real, prestada y mantenida por quien actúe como agente urbanizador, por importe igual al 7% del coste de las obras de urbanización, excluidos los impuestos, si bien dicho porcentaje podrá reducirse en proporción al mayor importe de los costes de la actuación urbanizadora cuando en actuaciones de nueva urbanización o de reforma o renovación de la urbanización se justifique la existencia de superiores costes de urbanización que en las actuaciones similares y el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior al valor medio en actuaciones similares, sin que pueda acordarse un importe inferior al cinco por ciento del coste de las obras de urbanización, excluidos los impuestos.

Esta garantía será incautada al agente urbanizador en el caso de incumplimiento culpable de las previsiones del Programa de Ejecución.

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

2. Cuando programe una actuación de transformación urbanística de reforma o renovación de la urbanización, justificará la viabilidad económica de la actuación (artículo 110.2 de la Ley).

Artículo 121. Contenido documental del Programa de Ejecución

El programa de Ejecución contendrá los siguientes documentos:

1. Propuesta Técnica, que contendrá un documento en el que se exprese la asunción de la ordenación

detallada incluida en los planes de ordenación; o bien una propuesta de ordenación detallada alternativa o definitiva si no estuviese definida, concretada en un Plan Parcial o Especial, y el anteproyecto de urbanización con los siguientes contenidos mínimos:

1º Definición y esquema de las obras de urbanización y de las conexiones con las redes exteriores municipales con el suficiente nivel de detalle para poder determinar su coste total, cuyo presupuesto se incluirá en la plica jurídico-económica en el sistema de concertación.

2º Memoria de calidades, relativa, al menos, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar.

3º Definición de los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, fuentes de suministro, suficiencia de los mismos y modo de obtención y financiación.

4º Características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, dimensionándola con el potencial aproximado de efluentes a soportar, tanto pluviales como residuales, ya tengan su origen en el ámbito del Programa de Ejecución o bien en posibles aportes exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de éste, en relación con su depuración e impacto ambiental.

5º Capacidad de servicio de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización, del mobiliario urbano, obras de jardinería y señalización urbana.

Sin perjuicio de lo anterior, la Propuesta Técnica podrá venir integrada por un Proyecto de Urbanización, siendo obligatorio en el supuesto de aplicación del sistema de cooperación.

2. Proposición jurídico-económica que comprenda el desarrollo de las relaciones entre la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador y las personas propietarias y la estimación de los gastos de urbanización indicando el beneficio empresarial de la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador. Cuando se programe una actuación de transformación urbanística de reforma o renovación de la urbanización, incluirá una memoria en la que se justifique la viabilidad económica de la actuación de acuerdo con las determinaciones de la legislación estatal de suelo en materia de la garantía de viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano (artículo 111.2 de la Ley).

3. Propuesta de convenio urbanístico, a suscribir entre la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador, la Administración actuante y, en su caso, las personas propietarias afectadas que acepten colaborar con la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador, en el que se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación, en el caso de régimen de gestión indirecta con aplicación de cualquiera de los sistemas de ejecución privada.

En el caso de régimen de gestión directa con aplicación del sistema de cooperación, este convenio será sustituido por una relación precisa de los compromisos asumidos por la administración actuante (artículo 111.3 de la Ley).

Artículo 122. Iniciativa del Programa de Ejecución

Podrán formular y promover Programas de Ejecución:

a) Los Municipios o cualquiera de los organismos o entidades de ellos dependientes o de los que formen parte para la ejecución del planeamiento municipal. Cuando la entidad promotora no cuente con la potestad expropiatoria, se tendrá como Administración actuante al Municipio.

b) La Junta de Extremadura o cualquiera de los organismos o entidades, públicos o privados, de ella dependientes o adscritos a la misma o de los que forme parte, para el desarrollo de las competencias propias con relevancia territorial y, en todo caso, la promoción de suelo con destino a dotaciones públicas o a actuaciones de urbanización que fomenten la industrialización o la vivienda social, de promoción pública o sujeta a cualquier régimen de protección pública.

c) Las restantes Administraciones públicas, para el ejercicio de sus competencias mediante la realización de actuaciones urbanizadoras.

d) Las personas físicas, sean o no propietarias de los terrenos, individualmente o constituidas en una agrupación de interés urbanístico. En este caso, será preceptiva la consulta previa al Municipio de acuerdo con lo establecido en el artículo 95 de la Ley, salvo que el Programa de Ejecución en gestión indirecta se tramite por el procedimiento simplificado.

Cualquier persona que pretenda elaborar una propuesta de Programa de Ejecución podrá ser autorizada por el Municipio para ocupar temporalmente terrenos a fin de obtener la información precisa, en los términos dispuestos por la legislación expropiatoria. Asimismo, tendrá acceso a la información y documentación que obre en los registros y archivos de las Administraciones Públicas, conforme a la legislación general sobre régimen jurídico de éstas, pudiendo, además, formular consulta y obtener de las Administraciones completa información sobre las resoluciones y previsiones oficiales que condicionen el desarrollo de cada actuación.

Artículo 123. Tramitación del Programa de Ejecución en los sistemas de compensación y cooperación

La aprobación de los Programas de Ejecución en los sistemas de compensación y cooperación se llevará a cabo mediante las siguientes reglas:

a) La presentación del Programa de Ejecución corresponde, en el sistema de compensación, a la persona propietaria única o a la agrupación de interés urbanístico, en los términos recogidos en el artículo 99 de la Ley y, en el sistema de cooperación, a la Administración actuante en los términos recogidos por el artículo 97 de la Ley.

b) Corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local, comprobado que el Programa de Ejecución reúne los requisitos exigidos, acordar su aprobación inicial tal como fue presentado o con las modificaciones que procedan, y la apertura de un período de información pública de un mes o al superior que corresponda conforme a la legislación ambiental, en su caso. Este acuerdo debe publicarse en el «Diario Oficial de Extremadura» y en la sede electrónica del Ayuntamiento y notificarse a los propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad y, en caso de fincas no inmatriculadas, a los titulares que consten en el Catastro. La aprobación inicial del Programa de Ejecución deberá producirse antes de un mes desde su presentación con su documentación completa, transcurridos los cuales puede entenderse desestimada.

c) Si, conforme a lo previsto en el artículo 111 de la Ley, la Propuesta Técnica del Programa de Ejecución presentado integrara una propuesta de ordenación detallada alternativa o definitiva si no estuviese definida, la aprobación inicial del Programa de Ejecución decidirá también acerca de la aprobación inicial de la propuesta de ordenación pormenorizada, de coincidir el órgano competente para la aprobación inicial o, en otro caso, se acordará su reenvío al órgano correspondiente para su tramitación. La aprobación definitiva del planeamiento de ordenación pormenorizada deberá producirse con anterioridad a la aprobación definitiva del Programa de Ejecución.

d) El acuerdo de aprobación inicial del Programa de Ejecución puede suspender el otorgamiento de licencias urbanísticas, en el ámbito de las unidades de actuación que tenga por objeto, hasta que sea firme en vía administrativa la aprobación definitiva del Programa de Ejecución, o en su caso del Proyecto de Reparcelación.

e) Concluida la información pública, corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local la aprobación definitiva del Programa de Ejecución en el plazo de dos meses, señalando los cambios que procedan respecto de lo aprobado inicialmente, en su caso. Este acuerdo debe publicarse en el «Diario Oficial de Extremadura» y en la sede electrónica del Ayuntamiento y notificarse a las personas citadas en la letra b) y a quienes hayan presentado alegaciones.

Artículo 124. Tramitación del Programa de Ejecución en el sistema de concertación

1. La aprobación de los Programas de Ejecución en el sistema de concertación se llevará a cabo mediante las siguientes reglas:

a) Una vez determinado el sistema de concertación en los supuestos establecidos en la letra c) del artículo 96.2 de la Ley, el órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local acordará la apertura de un periodo de dos meses para la presentación en competencia por cualquier persona interesada, tenga o no la condición de propietaria, de la documentación correspondiente a la Propuesta Técnica del Programa de Ejecución y restantes documentos técnicos y garantías preceptivas para la selección de la persona adjudicataria de la condición de agente urbanizador de la actuación.

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

b) Concluido el plazo de dos meses, el Alcalde abrirá un período de información pública de un mes que se anunciará mediante edicto publicado en el «Diario Oficial de Extremadura», advirtiendo de la posibilidad, presentar propuestas de convenio y proposiciones jurídico-económicas en competencia. Será preceptiva la notificación a los propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad y, en caso de fincas no inmatriculadas, a los titulares que consten en el Catastro.

c) Todas las proposiciones jurídico-económicas deberán acompañarse de acreditación de la constitución de una garantía provisional, cuyo importe será del 3% del coste previsto de las obras de urbanización. Esta garantía provisional será retenida al adjudicatario, que deberá complementarla hasta llegar al importe definitivo recogido en el artículo 110 de la Ley, y les será devuelta a los restantes interesados que la hayan constituido.

d) El acto de apertura de plicas se celebrará en la siguiente fecha hábil a la conclusión del último plazo de información pública. De su desarrollo y resultado se levantará acta, bajo fe pública administrativa.

Todas las actuaciones podrán ser objeto de consulta y alegación por los interesados durante los diez días siguientes al de apertura de plicas. Los competidores, durante este período, podrán asociarse uniendo sus proposiciones.

e) A la vista de lo anterior, el órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local aprobará el Programa de Ejecución mediante la opción por una de las propuestas técnicas, de las proposiciones jurídico-económicas y de las propuestas de convenio urbanístico presentadas, con las modificaciones parciales que, en su caso, estime oportunas.

2. A los efectos de la letra e) del apartado anterior se preferirá la propuesta técnica que proponga un ámbito

de actuación más idóneo u obras de urbanización más convenientes; la que concrete y asuma las más adecuadas calidades de obra para su ejecución; así como la proposición jurídico económica que se obligue a plazos de desarrollo más breves o a compromisos más rigurosos; la que preste mayores garantías efectivas de cumplimiento; la que comprometa su realización asumiendo, expresa y razonadamente, un beneficio empresarial más proporcionado por la promoción y gestión de la actuación; la que prevea la construcción de más viviendas sujetas a un régimen de protección pública que, cuando menos, habilite a la Administración para tasar su precio u otros usos de interés social a los que sea aplicable, por cualquier título, cuando menos un régimen de precio tasado de venta o alquiler; o la que prevea justificadamente, para unas mismas obras, un menor precio máximo para efectuarlas sin mengua de su calidad. Complementariamente se preferirá la proposición que oferte más incentivos, garantías o posibilidades de colaboración de los propietarios afectados por la actuación, para facilitar o asegurar su desarrollo, salvo que aquéllos se pretendan arbitrar a costa del interés público.

3. El Ayuntamiento podrá rechazar razonadamente todas las iniciativas, por considerar que ninguna de ellas ofrece base adecuada para ello, resolviendo no aceptar la transformación urbanística, convocar concurso sobre la base de unas condiciones urbanísticas definidas o proceder, en su caso, a la ejecución mediante gestión directa cuando ésta sea viable y preferible para los intereses públicos municipales.

Los acuerdos municipales al respecto deberán ser siempre expresamente motivados y concretarán, razonadamente, las prioridades públicas expresadas en los apartados anteriores, atemperándolas a las circunstancias propias de cada actuación. En todo caso, dichos acuerdos habrán de ser congruentes con la respuesta a la consulta regulada en el artículo 95 de la Ley.

4. Cuando no resulte adjudicataria la persona que formuló alternativas, estudios o proyectos técnicos que, total o parcialmente, se incorporen al Programa de Ejecución aprobado o sean útiles para su ejecución, el Municipio garantizará el reembolso, por cuenta del agente urbanizador, de los gastos justificados de redacción de dichas alternativas, proyectos o estudios en favor de quien los realizó y aportó.

Asimismo, en el caso que el promotor de la propuesta técnica que sirva de base para la aprobación del Programa de Ejecución no resulte adjudicatario del mismo, siempre que sea una alternativa propia y original, podrá subrogarse en el lugar y puesto del adjudicatario particular elegido, asumiendo y garantizando los mismos compromisos, garantías y obligaciones impuestos a éste. La subrogación deberá solicitarse del Municipio dentro de los diez días siguientes a la notificación del acuerdo de adjudicación, entendiéndose ésta, entretanto, otorgada a título provisional.

No será de aplicación lo dispuesto en el párrafo anterior cuando el primer adjudicatario haya sido seleccionado atendiendo a las mayores posibilidades de colaboración de los propietarios afectados que hubiera ofrecido y garantizado.

5. El adjudicatario deberá suscribir los compromisos, asumir las obligaciones y prestar las garantías correspondientes. No obstante, podrá renunciar a la adjudicación si ésta supone compromisos distintos de los que él ofreció. La renuncia por otras causas, no justificadas, conllevará, en su caso, la pérdida de las garantías provisionales y la selección de un nuevo adjudicatario.

6. El plazo para que el Ayuntamiento resuelva sobre la aprobación y adjudicación de un Programa de Ejecución será dos meses desde la fecha en que fuera posible adoptar el acuerdo correspondiente.

Aprobado el Programa de Ejecución por el Municipio se dará traslado de él a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

7. El derecho a ejecutar un Programa de Ejecución se adquiere, por los particulares, en virtud de acto expreso, que deberá ser publicado. No obstante cuando se presente una sola proposición particular solicitando la adjudicación, formalizada con todas las condiciones legalmente exigibles y transcurra el plazo sin resolución expresa, el proponente podrá requerir al Municipio para que proceda directamente según lo dispuesto en los apartados anteriores.

8. Los Programas de Ejecución podrán aprobarse condicionados a la efectiva realización de determinaciones propias de otras actuaciones previa o simultáneamente programadas, siempre que esté suficientemente garantizado el cumplimiento de aquellas condiciones conexas y se prevea una adecuada coordinación entre las respectivas actuaciones. La adjudicación así condicionada impondrá las obligaciones económicas precisas para compensar a los afectados por la actuación más costosa con cargo a los de otras que se beneficien de aquella por concentrarse en la misma obras o sobrecostes de común utilidad.

El incumplimiento por el agente urbanizador principal de las condiciones que afecten al desarrollo de otra actuación conexas podrá dar lugar a la suspensión de ambos Programas de Ejecución. El adjudicatario de un Programa de Ejecución condicionado deberá comprometerse a asumir a su riesgo y ventura esa eventualidad, aunque podrá hacer reserva del derecho a subrogarse, llegado el caso, en el puesto del agente urbanizador principal, con los requisitos establecidos en el apartado 2 del artículo 115 de la Ley.

Artículo 125. Tramitación simplificada del Programa de Ejecución en gestión indirecta.

1. Cuando el planeamiento tenga establecidas unas bases orientativas para su ejecución, relativas al menos a calidades, plazos y diseño urbano, y ya sea posible proceder a la misma mediante una actuación sistemática de urbanización de acuerdo con el orden básico de prioridades para la ejecución de las diferentes actuaciones urbanizadoras, los particulares podrán optar por iniciar e impulsar la tramitación de una iniciativa de Programa mediante un procedimiento simplificado sujeto a las siguientes reglas específicas:

a. El interesado comunicará al Municipio su voluntad de proceder por el procedimiento simplificado. Dicha comunicación se acompañará de un ejemplar de su Propuesta Técnica del Programa y, en su caso, de los proyectos de instrumentos de planeamiento y gestión urbanística que la complementen.

b. Cuando la iniciativa proceda de una agrupación de interés urbanístico o de un propietario único, deberán acompañarse además una propuesta de convenio, una proposición jurídico-económica, acreditación de la constitución de la garantía provisional y copia fehaciente de la escritura de constitución de la agrupación.

La presentación de la documentación completa por una agrupación de interés urbanístico o de un propietario único producirá por ministerio de la Ley la determinación del sistema de compensación. Cuando la iniciativa no provenga de dichos agentes, quedará determinado de igual manera el sistema de concertación.

c. El interesado protocolizará la documentación presentada mediante acta autorizada por Notario y la expondrá al público, por sus propios medios y en un plazo no superior a un mes desde su presentación ante el Municipio, mediante publicación de anuncio en el Diario Oficial de Extremadura y en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad. Si se incumpliera el plazo para la publicación, el Municipio podrá proceder a ella por ejecución subsidiaria. El anuncio deberá identificar el ámbito y demás características de la actuación y la Notaría donde está protocolizada la documentación. Señalará asimismo la posibilidad de comparecer cualquier persona en dicha Notaría y obtener copia o exhibición del acta, así como la facultad de consultar en el Municipio las actuaciones derivadas de la documentación depositada y de presentar en él tanto alegaciones como, en el sistema de concertación, alternativas técnicas.

Previamente a la última publicación del anuncio, deberá remitirse de forma fehaciente aviso, con el mismo

contenido del anuncio, a quienes consten en el Registro de la Propiedad como titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora.

d. El plazo de exposición al público tendrá una duración de dos meses contados a partir de la última publicación del anuncio a que se refiere la letra anterior. Dicho plazo será improrrogable en el sistema de compensación y durante el mismo podrán formularse alegaciones. En el sistema de concertación, durante el mismo podrán formularse alegaciones y presentarse Propuestas técnicas de Programa en competencia con la expuesta al público, en cuyo caso el plazo se prorrogará en los días necesarios para que cualquier alternativa presentada se encuentre en exposición pública al menos durante veinte días.

e. Concluida la exposición pública, en el sistema de concertación se abrirá un nuevo plazo de veinte días para la presentación de propuestas de convenios y proposiciones jurídico-económicas para la ejecución de cualquiera de las alternativas técnicas presentadas, que se acompañarán de la acreditación de la constitución de la garantía provisional.

f. La apertura de plicas en el sistema de concertación y la emisión de informes técnicos y demás actos tendentes a la resolución sobre aprobación del Programa en el de compensación, no podrán tener lugar hasta que se acredite ante el Municipio el cumplimiento de lo dispuesto en las letras c), d) y e) anteriores. En este momento se entenderá completada la solicitud y se iniciará el cómputo del plazo para resolver sobre la aprobación del Programa y, en su caso, la adjudicación de su ejecución, de acuerdo con el procedimiento regulado en el artículo anterior.

Artículo 126. Causas de resolución del Programa de Ejecución

1. Serán causas de resolución del contrato para la realización del Programa de Ejecución las siguientes:

a) La falta de prestación por la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador de las garantías legalmente exigibles en los plazos establecidos para ello.

b) La falta de suscripción del contrato en que se materialicen los compromisos de la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador y el municipio.

c) El incumplimiento grave de los compromisos y obligaciones asumidos por la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador apreciado por el municipio.

d) La caducidad del Programa de Ejecución por transcurso del plazo total para acometerlo y, en su caso, la prórroga.

e) El mutuo acuerdo entre el municipio y la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador, sin perjuicio de las indemnizaciones que, en su caso, procedan en beneficio de las personas propietarias de terrenos u otros afectados.

f) La incapacidad sobrevenida de la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador, en los casos y términos análogos a los aplicables a la persona o entidad contratista en el contrato de concesión de servicios, incluso por declaración de su insolvencia, o la extinción de la persona jurídica que ostente la condición de agente urbanizador. Sin perjuicio de ello, el municipio podrá acordar que la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador continúe la ejecución del contrato, bajo sus mismas condiciones, durante el tiempo indispensable para evitar perjuicios al interés público (artículo 114.1 de la Ley).

2. A su vez, la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador podrá instar la resolución de la adjudicación del Programa de Ejecución, con las compensaciones procedentes, cuando:

a) La Administración apruebe planes o proyectos incompatibles con el desarrollo del programa

b) La inactividad de la Administración en el cumplimiento de sus obligaciones o para la adopción de las resoluciones administrativas precisas para la ejecución del Programa impidan proseguirlo o paraliquen su desarrollo material o económico de modo relevante (artículo 114.2 de la Ley).

Artículo 127. Procedimiento para la resolución del Programa de Ejecución

1. El procedimiento para la resolución del Programa de Ejecución se someterá a las siguientes reglas:

a) El procedimiento se iniciará por cualquiera de las personas recogidas en el artículo 112 de la Ley.

b) Cuando el procedimiento se inicie de oficio se otorgará trámite de audiencia por plazo de un mes al urbanizador y a quien le hubiera avalado o garantizado en caso de proponerse la incautación de la garantía. Igual plazo habrá de concederse a las personas propietarias y titulares de derechos reales de los terrenos comprendidos en la unidad de actuación. Cuando otras programaciones hayan quedado condicionadas a la ejecución de la que se pretende resolver, deberá igualmente darse audiencia a los urbanizadores de las mismas.

c) Deberá emitirse Informe técnico y del Servicio Jurídico del Ayuntamiento en el plazo máximo de un mes.

d) El procedimiento finalizará mediante resolución del Ayuntamiento que, en su caso, declarará la extinción del Programa de Ejecución y los efectos derivados de la misma. La resolución que declare la extinción del Programa de Ejecución es inmediatamente ejecutiva y pone fin a la vía administrativa. Será objeto de inscripción en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura

e) El procedimiento caducará si la Administración actuante no hubiere dictado y notificado la resolución expresa dentro del plazo de los seis meses siguientes a su inicio.

2. La resolución de la adjudicación se acordará por la Administración actuante. Sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, la resolución determinará la cancelación de la programación. El correspondiente acuerdo deberá, además y cuando proceda:

a) Declarar la edificabilidad de aquellos terrenos que hubieren alcanzado la condición de solar y cuyo propietario haya contribuido suficientemente a las cargas de urbanización.

b) Iniciar el procedimiento para la reclasificación de aquellos terrenos en los que, dado lo avanzado de las obras de urbanización, sea posible concluir las en el régimen propio de las actuaciones edificatorias.

c) Incoar, si se estima oportuno, el procedimiento pertinente para acordar una nueva programación del terreno en la que un nuevo agente urbanizador asuma las obligaciones del antiguo, afectando los bienes y recursos resultantes de la liquidación de la programación cancelada a ejecutar la que la sustituya o, en otro caso, y salvo perjuicio para el interés público o tercero sin culpa, disponer:

1. La devolución de las contribuciones a los gastos de urbanización, efectivamente satisfechas y no aplicadas a su destino, a los propietarios de terrenos en los que no se vaya a acometer una nueva programación, previa modificación por el mismo procedimiento seguido para su adopción de los correspondientes actos administrativos dictados para la ejecución del Programa cancelado; o

2. La compensación que sea pertinente a los propietarios que hayan contribuido a los gastos de urbanización con cargo a la ejecución de las garantías prestadas por el antiguo agente urbanizador, cuando ésta proceda.

d) Comenzar, en su caso, la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos que sean pertinentes.

3. A los efectos previstos en la letra c del apartado anterior, el municipio, en el caso de optar por mantener la gestión indirecta por el sistema de concertación, podrá acordar el inicio de nueva licitación sobre la alternativa técnica en desarrollo, actualizándola en lo que proceda y, especialmente, atendiendo al estado de ejecución de la actuación en el momento de la resolución del contrato. También podrá acordar la directa intervención gestora de la Administración para la ejecución del Programa de Ejecución en tanto se resuelve sobre su resolución y, en su caso, nueva adjudicación, o ejecutarlo por gestión directa.

SECCIÓN 2. Agente urbanizador

Artículo 128. Agente urbanizador

1. Agente urbanizador es aquella persona o entidad, responsable de ejecutar la actuación de urbanización por cuenta de la Administración en la gestión indirecta. Podrá ser o no titular del suelo afectado por la actuación y será seleccionado en pública competencia conforme a lo establecido en la Ley y, en lo que resulte de aplicación, la normativa de contratación del sector público (artículo 115.1 de la Ley).

2. La persona o entidad con la condición de agente urbanizador podrá ceder, total o parcialmente, su condición en favor de tercera persona que se subrogue en todas sus obligaciones ante el municipio previa aprobación por éste, siempre que las cualidades técnicas o personales de la persona cedente no hayan sido razón determinante de la adjudicación. La cesión parcial requerirá que entre cedente y adquirente asuman, solidaria o mancomunadamente, una programación debidamente coordinada y un conjunto de compromisos que satisfagan las exigencias de la programación originaria.

3. La persona o entidad con la condición de agente urbanizador pueda contratar prestaciones accesorias de su gestión con tercera persona, sin transmitirle sus responsabilidades ante la Administración actuante, sin más que dar cuenta de ello a ésta.

Los subcontratistas quedarán obligados sólo ante el contratista principal, que asumirá, por tanto, la total responsabilidad de la ejecución del contrato frente a la Administración con arreglo estricto a lo que resulte del programa de ejecución y el acuerdo de adjudicación

En ningún caso podrá concertarse por el contratista la ejecución parcial del contrato con personas inhabilitadas para contratar de acuerdo con el ordenamiento jurídico o comprendidas en alguna de las prohibiciones de contratar establecidas en la legislación de contratos del sector público.

4. En el sistema de cooperación, la Administración actuante asume la condición propia de agente urbanizador público en el desarrollo de una unidad de actuación (artículo 115.4 de la Ley).

Artículo 129. Prerrogativas y facultades de la persona o entidad que ostenta la condición de agente urbanizador

La persona o entidad con la condición de agente urbanizador puede ejercer las siguientes prerrogativas y facultades:

1. Redactar y someter a la aprobación del órgano competente cuantos instrumentos urbanísticos sean precisos

para la ejecución de la actuación, así como ser oído, antes de dicha aprobación

2. Oponerse a la parcelación y a la edificación en el ámbito de la actuación, hasta el pleno cumplimiento de las previsiones del programa.

En cualquier caso, no podrán otorgarse licencias de parcelación o edificación en las unidades de actuación o para terrenos sometidos a actuaciones sistemáticas de nueva urbanización o reforma hasta que, una vez aprobado el correspondiente Programa de Ejecución, se cumplan las condiciones legales previstas para ello, debiendo el titular de la finca o parcela haber contribuido proporcionalmente a las cargas de la actuación y haber quedado garantizada la urbanización de dicha parcela, cuando menos con carácter simultáneo a su edificación.

3. Exigir, prestando las garantías exigibles, que las personas propietarias le retribuyan pagándole cuotas de urbanización o cediendo en su favor terrenos edificables de los que han de ser urbanizados en desarrollo de la actuación. La persona o entidad con condición como agente urbanizador, en cuanto perceptora de dicha retribución, tendrá la consideración legal de entidad urbanística colaboradora a los efectos tributarios y registrales determinados por la legislación estatal.

4. Solicitar la ocupación directa de los terrenos sujetos a reparcelación y necesarios para desarrollar las infraestructuras de urbanización.

5. Instar de la Administración, en los términos que resulten del programa, el ejercicio de sus potestades públicas en relación con la actuación y, especialmente, la expropiación o la imposición forzosa de la reparcelación.

6. Ostentar la condición de persona o entidad beneficiaria de las expropiaciones que sea necesario llevar a cabo para la ejecución de la urbanización ordenada en el programa. El municipio podrá revocar la condición de beneficiaria de la persona o entidad que ostenta la condición de agente urbanizador.

Artículo 130. Relación de la persona o entidad que ostenta la condición de agente urbanizador con la Administración

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

2. La capacidad de obrar y la solvencia técnica y financiera de las personas y entidades aspirantes a adquirir la condición de agente urbanizador se acreditará en la forma establecida en la normativa de contratación del sector público, sin que resulte exigible la clasificación. Esta acreditación no será necesaria en el caso de las agrupaciones de interés urbanístico.

3. En ningún caso podrán promover Programas de Ejecución ni resultar adjudicatarias de los mismos las personas o entidades que carezcan de capacidad de obrar, estén inhabilitadas para contratar de acuerdo con el ordenamiento jurídico o se encuentren comprendidas en alguna de las prohibiciones de contratar establecidas en la legislación de contratos del sector público.

4. La Administración ostentará la prerrogativa de interpretar los Programas de Ejecución, resolviendo aquellas dudas que se planteen en su cumplimiento, previa audiencia a la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador, dentro de los límites y con sujeción a los requisitos establecidos en la Ley y en la normativa de contratación del sector público (artículo 117 de la Ley).

Artículo 131. Relación de la persona o entidad que ostenta la condición de agente urbanizador con las personas propietarias

1. Las relaciones entre la persona o entidad con la condición de agente urbanizador y las personas propietarias afectadas se registrarán por las siguientes bases:

a) La persona o entidad con la condición de agente urbanizador deberá soportar la totalidad de los gastos derivados de la urbanización, en la medida en que le sean compensados mediante retribución en terrenos edificables o en metálico por las personas que ostenten la propiedad de terrenos edificables resultantes de la actuación urbanizadora.

b) Las personas propietarias podrán cooperar con la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador mediante la aportación de sus fincas o parcelas originarias, en el estado en que se encontrarán con arreglo a las dos modalidades genéricas siguientes:

1° Abonando en metálico y como retribución a favor de la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador su cuota parte de las cargas de la urbanización y garantizando esta deuda, para recibir a cambio la o las parcelas urbanizadas o solares que le correspondan de acuerdo con el Programa de Ejecución.

2° Contribuyendo proporcionalmente a los gastos de urbanización mediante cesión de terrenos edificables. En este caso les corresponderá recibir, libre de cargas, menor superficie de solar que en la modalidad anterior, constituyendo la diferencia la retribución la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador.

2. Las personas propietarias podrán renunciar a participar en la ejecución de la actuación de urbanización mediante solicitud formalizada en documento público y presentada antes del acuerdo aprobatorio del Programa de Ejecución, instando la expropiación de sus terrenos a cargo de la actuación. Dicha solicitud determinará la incoación del expediente de determinación del justiprecio para la finca correspondiente según el valor que corresponda al suelo conforme a la legislación aplicable. Cuando más de una persona propietaria decline cooperar, el expediente expropiatorio podrá tramitarse por el procedimiento de tasación conjunta mediante la incorporación de las sucesivas fincas o parcelas al expediente incoado con motivo de la primera solicitud formulada.

3. Las personas propietarias tendrán derecho a recibir, en todo momento, información debidamente documentada sobre los gastos de urbanización que hayan de abonar.

4. La persona propietaria que contribuya a los gastos de la urbanización podrá exigir que la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador la ejecute con diligencia y que la Administración actuante supervise la ejecución de la actuación en los términos previstos por la Ley. El derecho de las personas propietarias afectadas por la actuación se determinará en función de su aprovechamiento subjetivo.

5. Los conflictos derivados de la ejecución de Programa de Ejecución que se produzcan entre la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador y las personas propietarias acerca de sus derechos y obligaciones serán resueltos por el municipio.

6. En lo no dispuesto **por la Ley**, las relaciones entre la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador y las personas propietarias se registrarán por lo que libremente convengan, con sujeción a la ordenación territorial y urbanística y la programación aprobada (artículo 118 de la Ley).

Artículo 132. Retribución a la persona o entidad que ostenta la condición de agente urbanizador

1. La retribución la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador tendrá lugar en terrenos edificables o en metálico conforme a lo que establezca el Programa de Ejecución aprobado (artículo 119.1 de la Ley).

2. La retribución a la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador deberá tener lugar en metálico en los siguientes supuestos:

a) Cuando, habiéndose establecido en el programa la retribución en terrenos edificables, alguna persona propietaria exprese su disconformidad con la proporción de terrenos que le corresponda ceder. La persona propietaria podrá solicitar el pago en metálico por conducto notarial dirigido a la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador y al municipio dentro del mes siguiente a la aprobación del Programa de Ejecución, asegurando dicho pago mediante la prestación de garantía financiera o real proporcional a la garantía de promoción prestada por la que ostente la condición de agente urbanizador.

b) Cuando, tras la aprobación del proyecto de reparcelación, se produzcan variaciones al alza en los costes de urbanización debidas a cambios en el proyecto de urbanización no imputables a la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador. Las diferencias se aprobarán por el municipio y se saldarán mediante compensaciones en metálico, pudiendo procederse a su recaudación mediante cuotas de urbanización cuando sean positivas (artículo 119.2 de la Ley).

3. La retribución a la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador tendrá lugar en terrenos edificables cuando éste asuma el compromiso de promover viviendas protegidas o usos de interés social sobre dichos terrenos, de acuerdo con lo que señale el Programa de Ejecución. Cuando la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador asuma el compromiso de promover viviendas protegidas tendrá derecho preferente en la reparcelación a la adjudicación de los terrenos en los que se ubique el aprovechamiento correspondiente a las mismas (artículo 119.3 de la Ley).

4. La retribución mediante cuotas de urbanización se adecuará a las reglas siguientes:

a) El importe de las cuotas y la forma de su liquidación serán aprobados por el municipio, sobre la base de una memoria y una cuenta detallada y justificada y previa audiencia de las personas interesadas. El importe deberá corresponderse con la previsión inicial de costes de urbanización o, en su caso, con la modificada cuando se den las circunstancias previstas en el apartado 5 siguiente. La aprobación del importe de las cuotas y su forma de liquidación deberá tener lugar en el plazo máximo de un mes, transcurrido el cual sin efecto podrá entenderse producida por acto presunto, cuya acreditación surtirá efectos para la reclamación por la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador de las correspondientes cuotas líquidas en vía judicial civil.

b) La tramitación del procedimiento correspondiente podrá hacerse conjuntamente con la del proyecto de reparcelación. Una vez aprobado el proyecto de reparcelación, la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador, podrá exigir también, en su caso, el desembolso de las indemnizaciones sustitutivas previstas en el mismo, y las parcelas sujetas a pagos de cuotas de urbanización y de las indemnizaciones sustitutivas quedarán afectadas a dichos pagos, como carga real que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria, por el importe cautelar estipulado en la cuenta de liquidación provisional. La persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador podrá solicitar, en cualquier momento posterior, que se practique nueva afeción real en la cuantía que apruebe el municipio, hasta cubrir el importe total adeudado con cargo a cada parcela, con excepción de los débitos que las personas o entidades dueñas tengan afianzados o avalados.

c) Podrá reclamarse el pago anticipado de las inversiones previstas para los seis meses siguientes a las personas propietarias de las parcelas directamente servidas por las obras correspondientes, así como también a los de las indirectamente afectadas por éstas, en este último caso en proporción estimada a dicha afectación. Las liquidaciones que así se giren se entenderán practicadas con carácter provisional, a reserva de la liquidación definitiva que se tramitará conforme a lo dispuesto en la letra a)

d) Sin perjuicio de lo establecido en la letra a, el impago de las cuotas dará lugar a su recaudación mediante apremio sobre la finca correspondiente por el municipio y en beneficio de la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador. La demora en el pago devengará el interés legal del dinero en favor de la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador. Incurrirá en mora la cuota impagada al mes de la notificación de la resolución que autorice su cobro inmediato.

e) El municipio, al aprobar el programa, podrá establecer la posibilidad de aplazamiento en el pago de las cuotas de urbanización, sin que pueda postergarse al inicio de la edificación, salvo fianza o aval que garantice dicho pago (artículo 119.4 de la Ley).

5. El Municipio podrá aprobar, previa audiencia de las personas propietarias, la modificación de la previsión inicial de gastos de urbanización en el caso de aparición de circunstancias técnicas objetivas, cuya previsión por la persona o entidad que ostente la condición de 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 de la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador (artículo 119.5 de la Ley).

6. El importe final de las cuotas devengadas por cada parcela se determinará repartiendo entre todas las resultantes de la actuación, en directa proporción a su aprovechamiento, las cargas totales del programa o unidad de ejecución, aunque excepcionalmente podrá corregirse este criterio de reparto según reglas objetivas y generales, estipuladas en el programa o al aprobarse el proyecto de urbanización o de reparcelación, para compensar las situaciones diferenciales que reporten para determinadas parcelas su proximidad respecto de equipamientos o servicios comunes u otras circunstancias urbanísticas que se determinen reglamentariamente (artículo 119.6 de la Ley).

7. El Programa de Ejecución, el proyecto de reparcelación y el proyecto de urbanización podrán establecer, de forma excepcional y mediante reglas objetivas y generales, únicamente un criterio corrector relativo al factor localización, bien con relación a dotaciones públicas, bien con relación a otros elementos relativos a la localización que se considere oportuno tener en cuenta.

8. También podrá imponer y liquidar las cuotas de urbanización reguladas en este artículo la Administración que ejecute cualquier obra de infraestructura que dote de los servicios propios de la condición de solar a parcelas determinadas. Si las obras así financiadas sirvieran para una posterior actuación integrada, las personas propietarias que las hubieran sufragado tendrán derecho a que se les compense en el marco de ésta por el valor actual de aquéllas (artículo 119.7 de la Ley).

Artículo 133. Garantías de promoción y retribución

1. La persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador ha de prestar y mantener garantía financiera o real del cumplimiento de las previsiones del Programa, en los términos y cuantía establecidos en éste, por importe mínimo no inferior al siete por ciento de las cargas de urbanización, sin perjuicio de lo establecido en el párrafo 2º del apartado 1. c) del artículo 110 de la Ley. Cuando actúen como agente

urbanizador las Administraciones públicas o sus entidades instrumentales, el cumplimiento de las previsiones del programa que le incumba podrá garantizarse en la forma que establezca su normativa específica.

2. La persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador, para percibir de las personas propietarias sus retribuciones, ha de ir asegurando, ante la Administración actuante, su obligación específica de convertir en solar las parcelas de quienes deban retribuirle, mediante garantías que:

a) Se irán constituyendo, con independencia de la garantía definitiva general de promoción del apartado anterior, al aprobarse la reparcelación forzosa o expediente de gestión urbanística de efectos análogos en cuya virtud se adjudiquen a la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador terrenos en concepto de retribución y, en todo caso, antes de la liquidación administrativa de la cuota de urbanización.

b) Se prestarán por valor igual al de la retribución que las motive y, en su caso, por el superior que resulte de aplicar el interés legal del dinero en función del tiempo que previsiblemente vaya a mediar entre la percepción de la retribución y el inicio efectivo de las obras correspondientes.

c) Consistirán en primera hipoteca sobre los terrenos adjudicados a la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador o en garantía financiera prestada con los requisitos exigidos por la legislación reguladora de la contratación del sector público.

d) Serán canceladas, previa resolución de la Administración actuante, a medida que se realicen, en plazo, cada una de las obras que sean el objeto de la correspondiente obligación garantizada. Procede la cancelación parcial según el precio de la obra realizada conforme al presupuesto de cargas aprobado administrativamente (artículo 120 de la Ley).

Artículo 134. Responsabilidades de la persona o entidad que ostenta la condición de agente urbanizador

1. Sin perjuicio de las demás medidas procedentes, la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador que incumpla la obligación expresada en el artículo anterior adeudará a la Administración actuante:

a) En caso de resolución del Programa de Ejecución, el valor de las retribuciones ya percibidas, previo descuento del de las obras realizadas; y

b) Cuando incurra en mora en su obligación de urbanizar, los intereses de la cantidad que resulten conforme a la letra anterior, según el tipo de interés legal.

2. La deuda será declarada mediante resolución de la Administración actuante previa audiencia de la persona interesada y, en caso de impago, podrá ser recaudada por vía de apremio. Las cantidades así recaudadas se destinarán preferentemente a garantizar o sufragar la total ejecución de las obras o, subsidiariamente, a compensar a las personas propietarias por los perjuicios sufridos.

3. Lo dispuesto en los dos apartados anteriores y en el apartado 2 del artículo 120 no será de aplicación en los casos de gestión indirecta en los que la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador y la persona propietaria así lo hubieran convenido, a reserva de las acciones civiles que les asistan, así como en aquéllos en los que se haya declarado resuelta la adjudicación del Programa de Ejecución, mientras la retribución de la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador se encuentre depositada a disposición de la Administración actuante o sujeta a afección real que impida la persona o entidad que ostenta la condición de agente urbanizador disponer libremente del terreno con que se le haya retribuido y bajo condición resolutoria que asegure su retorno al dueño inicial. Esta última afección se establecerá en la resolución aprobatoria de la reparcelación, siempre que la persona o entidad con la condición de agente urbanizador así lo

solicite, y se cancelará, a instancia de la Administración actuante, tan pronto aquél asuma el régimen de responsabilidades y garantías regulado **en la Ley**.

4. Las personas o entidades distintas de aquella que tenga la condición de agente urbanizador que presten garantías a favor de ésta, no podrán utilizar el beneficio de excusión a que se refieren el artículo 1.830 y concordantes del Código Civil.

5. La persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador será responsable de los daños causados a las personas propietarias o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, salvo cuando aquéllos tuvieran su origen en una orden directa de la Administración actuante o en el cumplimiento de una condición impuesta por ella (artículo 121 de la Ley).

SECCIÓN 3. Los proyectos de urbanización

Artículo 135. 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 nueva urbanización o reforma que se tramitarán como parte de los mismos.
- c) Los proyectos de urbanización precisos para las actuaciones edificatorias se aprobarán junto con el proyecto de edificación por el procedimiento que dispongan las Ordenanzas Municipales (artículo 122 de la Ley).

SECCIÓN 4. Instrumentos de equidistribución en el suelo objeto de obras de urbanización

Artículo 136. La reparcelación urbanística

1. La reparcelación es la operación urbanística consistente en la agrupación de la totalidad de las fincas incluidas en una unidad de actuación para su nueva división conforme a las determinaciones del planeamiento

urbanístico, con cesión al municipio de los terrenos destinados a sistemas generales y demás dotaciones públicas, y con adjudicación de las parcelas resultantes a las personas propietarias de las fincas, a la Administración actuante y en su caso a la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador en proporción a sus respectivos derechos.

2. La reparcelación podrá tener cualquiera de los siguientes objetos:

a) La regularización de las fincas, parcelas y solares existentes para adaptar su configuración a las determinaciones del planeamiento.

b) La justa distribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, incluidos los gastos de urbanización y gestión.

c) La localización del aprovechamiento urbanístico en solares conforme al planeamiento.

d) La adjudicación al Municipio de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y, en su caso, al agente urbanizador, en pago de su gestión y de la urbanización.

e) La sustitución en el patrimonio de las personas propietarias, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos y con arreglo a los criterios empleados para la reparcelación, de las parcelas iniciales por solares resultantes de la ejecución, conforme a dos posibles modalidades:

1º. Recibiendo la superficie de solares precisa para servir de soporte a todo el aprovechamiento urbanístico a que tenga derecho la persona que ostente la propiedad, quedando aquella afecta al pago de los costes de urbanización y gestión.

2º. Recibiendo la superficie de solares precisa para servir de soporte a la parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la persona propietaria que reste una vez deducida la correspondiente al valor de los costes de urbanización y gestión.

3. La delimitación de la unidad de actuación tras la aprobación del acto que autorice el inicio de la actuación de transformación urbanística correspondiente coloca los terrenos en situación de reparcelación, con prohibición de otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de la operación reparcelatoria. La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa, así como en suelo o mediante indemnización sustitutoria de adjudicación de suelo (artículo 123 de la Ley).

Artículo 137. Reparcelación voluntaria y reparcelación forzosa

1. La reparcelación podrá ser voluntaria o forzosa. La voluntaria gozará en todo caso de preferencia (artículo 124.1 de la Ley).

2. Será voluntaria la propuesta de reparcelación en los siguientes supuestos:

a) La presentada al Municipio por las personas propietarias de común acuerdo y formalizada en documento público, en el plazo no superior a tres meses desde la fecha de aprobación del correspondiente Programa de Ejecución en el sistema de cooperación o, en el caso de actuaciones simplificadas de nueva urbanización o reforma, desde la delimitación de la unidad de actuación simplificada.

b) La presentada al Municipio, de común acuerdo y formalizada en documento público, por las personas propietarias constituidas en agrupación de interés urbanístico en el sistema de compensación o en unión de la persona o entidad con la condición de agente urbanizador en el de concertación, en el plazo no superior a tres

meses desde la fecha de aprobación del correspondiente Programa de Ejecución.

c) La presentada por las personas propietarias incluidas en actuaciones derivadas de la necesidad de reajuste de la proporción de las dotaciones públicas existentes y de la participación en las plusvalías, por aumentos del aprovechamiento o densidad de usos preexistente.

d) La reparcelación voluntaria será sometida a información pública por veinte días e informada por los servicios competentes. Recaída la aprobación municipal, para la inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad bastará con la presentación en éste de la correspondiente escritura pública o certificación administrativa del acuerdo municipal aprobatorio (artículo 124.2 de la Ley).

3. La reparcelación será forzosa cuando el municipio la imponga por ser necesaria para la ejecución del planeamiento y las personas propietarias no hayan presentado propuesta de reparcelación voluntaria conforme al apartado anterior y dentro del plazo otorgado para ello (artículo 124.3 de la Ley).

4. La aprobación de los proyectos de reparcelación, ya sean voluntarias o forzosas, se llevará a cabo mediante las siguientes reglas:

a) Corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local, comprobado que el proyecto de reparcelación reúne los requisitos exigidos, acordar, en el plazo de tres meses, su aprobación inicial tal como fue presentada o con las modificaciones que procedan, y la apertura de un período de información pública de veinte días. Este acuerdo debe publicarse en el «Diario Oficial de Extremadura» y en la sede electrónica del Ayuntamiento y notificarse a los propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad.

b) El acuerdo de aprobación inicial del proyecto de reparcelación puede suspender el otorgamiento de licencias urbanísticas, en el ámbito de la unidad de actuación que tenga por objeto, hasta que sea firme en vía administrativa la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, si no se hubiera suspendido ya con aprobación inicial del Programa de Ejecución.

c) Concluida la información pública, corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, señalando los cambios que procedan respecto de lo aprobado inicialmente, en su caso. Este acuerdo debe publicarse en el «Diario Oficial de Extremadura» y en la sede electrónica del Ayuntamiento y notificarse a las personas citadas en la letra a) y a quienes hayan presentado alegaciones.

d) El Ayuntamiento debe notificar el acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación antes de seis meses desde su aprobación inicial, transcurridos los cuales se entenderá desestimado.

5. Las adjudicaciones de terrenos a que dé lugar la reparcelación gozarán, cuando se efectúen en favor de los propietarios comprendidos en la correspondiente unidad de actuación, de las exenciones y bonificaciones fiscales previstas en los impuestos que graven, por cualquier concepto, los actos documentados y las transmisiones patrimoniales, previstas o autorizadas por la legislación general, autonómica y local.

Artículo 138. Criterios para la reparcelación

Los proyectos de reparcelación deberán ajustarse a los siguientes criterios:

a) Para la valoración de los bienes y derechos aportados se aplicarán, en defecto de acuerdo unánime entre los afectados por una reparcelación voluntaria, los criterios previstos en este Reglamento. Los criterios voluntariamente establecidos no podrán ser ni contrarios a la Ley o a la ordenación urbanística aplicable, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.

- b) El aprovechamiento urbanístico objetivo susceptible de ser materializado en cada solar resultante habrá de ser proporcional al aprovechamiento urbanístico al que subjetivamente tenga derecho el adjudicatario por razón de la superficie de su finca, parcela o solar originario
- c) El solar o los solares adjudicados deberán tener la misma localización que la de las correspondientes fincas, parcelas o solares originarios o, de no ser ello posible, la más cercana posible a esta última. Cuando la localización sea distinta, la adjudicación podrá corregirse mediante ponderación de los valores, según su localización, de las fincas originarias y los solares resultantes, siempre que la diferencia entre ellos sea apreciable y así lo justifique.
- d) Se adjudicarán a la Administración actuante los terrenos dotacionales y los solares correspondientes a las cesiones obligatorias y gratuitas. No obstante, en las actuaciones en que se opere mediante agente urbanizador, podrá preverse, siempre que lo acepte la Administración actuante, la adquisición en metálico a ésta del excedente de aprovechamiento y, por tanto, de los correspondientes solares, en especial cuando se ofrezca la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o con precio de venta o alquiler tasados. A este efecto, si la aceptación de la Administración no se ha recabado antes de la formulación del proyecto, ésta podrá interesarse formalmente durante el período de información pública.
- e) En ningún caso podrá procederse a la adjudicación como solares y fincas independientes de superficies que no tengan ni la dimensión ni las características exigidas a la parcela mínima edificable.
- f) Cuando la cuantía del derecho de un propietario no alcance o supere la necesaria para la adjudicación de uno o varios solares resultantes como fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero. La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación del propietario de finca, parcela o solar en que existan construcciones compatibles con el planeamiento en ejecución.
- g) Será preceptivo el reflejo de la totalidad de las operaciones reparcelatorias en una cuenta de liquidación provisional individualizada respecto de cada propietario. De resultar éste acreedor neto, su finca, su parcela o solar inicial sólo podrá ser ocupado previo pago de la indemnización que proceda y a reserva de la liquidación definitiva.

Artículo 139. Reparcelación económica

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

2. En este caso la reparcelación se limitará a la redistribución material de los terrenos restantes y a establecer las cesiones en favor de la Administración y las indemnizaciones entre las personas afectadas, incluidos los titulares de las superficies edificadas conforme al planeamiento (artículo 125 de la Ley).

Artículo 140. Normalización de fincas

1. La normalización de fincas procederá siempre que no sea necesaria la redistribución de beneficios y cargas de la ordenación éntrelas personas propietarias afectadas, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarlas a las exigencias del planeamiento (artículo 126.1 de la Ley).

2. La normalización de fincas se limitará a definir los nuevos linderos de las fincas afectadas de conformidad con el planeamiento, siempre que no afecte el valor de las mismas en proporción superior al 15 por 100 ni a las edificaciones existentes., en caso contrario deberá seguirse el procedimiento general de la reparcelación. Las diferencias se compensarán en metálico (artículo 126.2 de la Ley).

3. La normalización se tramitará por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de todos o alguno de las personas propietarias, con trámite de audiencia de quince días y citación personal a las partes interesadas (artículo 126.3 de la Ley).

4. La aprobación de los proyectos de normalización de fincas, se llevará a cabo mediante las siguientes reglas:

a) Corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local, comprobado que el proyecto de normalización de fincas reúne los requisitos exigidos, acordar su aprobación inicial tal como fue presentada o con las modificaciones que procedan, y la apertura de un período de información pública de quince días. Este acuerdo debe publicarse en el «Diario Oficial de Extremadura» y en la sede electrónica del Ayuntamiento y notificarse a los propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad.

b) En caso de iniciativa particular o de otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento debe notificar el acuerdo de aprobación inicial del proyecto de normalización de fincas antes de tres meses desde su presentación con su documentación completa, transcurridos los cuales puede promoverse la información pública y la notificación a los propietarios por iniciativa privada.

c) El acuerdo de aprobación inicial del proyecto de normalización de fincas puede suspender el otorgamiento de licencias urbanísticas, en el ámbito de la unidad de actuación que tenga por objeto, hasta que sea firme en vía administrativa la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

d) Concluida la información pública, corresponde al órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local la aprobación definitiva del proyecto de normalización de fincas, señalando los cambios que procedan respecto de lo aprobado inicialmente, en su caso. Este acuerdo debe publicarse en el «Diario Oficial de Extremadura» y en la sede electrónica del Ayuntamiento y notificarse a las personas citadas en la letra a) y a quienes hayan presentado alegaciones.

e) En caso de iniciativa particular o de otras Administraciones públicas, el Ayuntamiento debe notificar el acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de normalización antes de seis meses desde su aprobación inicial, transcurridos los cuales se entiende aprobado definitivamente por silencio, siempre que se hubiera realizado la información pública.

f) No será preceptiva la aprobación definitiva expresa del proyecto de reparcelación si no se presentan alegaciones o alternativas en la información pública ni se introducen cambios tras la aprobación inicial. En tal caso la aprobación inicial quedará elevada a definitiva y deberá notificarse y publicarse como tal. Las notificaciones y publicaciones oficiales deben referirse a la certificación del secretario municipal acreditativa de la aprobación definitiva sin resolución expresa.

Artículo 141. Vías públicas

1. Las vías no urbanas que queden comprendidas en el ámbito de la unidad de actuación se entenderán de propiedad municipal, salvo prueba en contrario.

2. Las vías urbanas comprendidas en la unidad de actuación que deben desaparecer se entenderán sustituidas por las nuevas previstas por el planeamiento en ejecución y transmitidas de pleno derecho a la Administración actuante (artículo 127 de la Ley).

Artículo 142. Efectos de la reparcelación

1. El acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación producirá los siguientes efectos:

a) Transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público del suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.

b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia.

c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes a la actuación de transformación urbanística, que podrá ser sustituida por otra garantía que el Ayuntamiento considere suficiente.

2. La liquidación definitiva de la reparcelación tendrá lugar cuando se concluya la urbanización de la unidad o ámbito de actuación y, en todo caso, antes de que transcurran los plazos establecidos en el proyecto de reparcelación (artículo 128 de la Ley).

Artículo 143. Reversión de la reparcelación

1. Si la resolución del Programa de Ejecución afecta a una Unidad de Actuación que cuente con un proyecto de reparcelación aprobado definitivamente, se podrá acordar la reversión de la reparcelación conforme a las siguientes reglas:

a) Se seguirá el procedimiento previsto para la reparcelación recogido en el presente Reglamento.

b) Se elaborará un proyecto en el que las fincas iniciales serán las que se adjudicaron en el proyecto de reparcelación aprobado, incluidos los suelos dotacionales. Las fincas resultantes del proyecto de reversión serán las fincas de origen aportadas a la reparcelación, si bien por razones justificadas, se podrá regularizar su configuración.

c) Será necesaria la intervención de los titulares de derechos y cargas inscritos, o cuya existencia conste por nota al margen en caso de cancelación formal, sobre las fincas resultantes de la reparcelación, para lo que se aportará certificación registral acreditativa de dichas titularidades, y se extenderá nota marginal del inicio del proceso de reversión.

d) En el proyecto de reversión se indicarán las titularidades que deben trasladarse desde las fincas de resultado del proyecto de reparcelación a las nuevamente creadas. Los terceros adquirentes de las fincas resultantes de la reparcelación se integrarán en el proceso de reversión. También se integrarán en el proceso de reversión, en su caso, los propietarios de fincas iniciales en el proceso reparcelatorio que recibieron una compensación económica sustitutiva de adjudicación de finca resultante, por la insuficiencia de derechos para recibir adjudicación en parcela, si no han ingresado el importe del precio de la compensación o si mantienen la posesión de los terrenos.

e) Se aplicarán las reglas previstas en la normativa básica del Estado relativas al régimen de las titularidades limitadas y de los derechos y gravámenes inscritos en las fincas de origen, considerándose a tal efecto como fincas de origen las de resultado de la reparcelación, y como fincas de resultado las que se adjudiquen en el proyecto de reversión.

f) El proyecto de reversión contendrá, cuando sea necesario, una cuenta de liquidación con las posibles compensaciones económicas resultantes de la devolución de cantidades abonadas o percibidas durante la reparcelación.

g) El acto administrativo de aprobación del procedimiento de reversión, una vez firme en vía administrativa, será el título inscribible en el Registro de la Propiedad.

h) A las transmisiones de terrenos a las que dé lugar el proceso de reversión de la reparcelación les será de aplicación lo dispuesto en el artículo 23.7 del texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana, aprobado por el Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

SECCIÓN 5. Instrumentos de equidistribución en suelo urbanizado

Artículo 144. Transferencias de aprovechamiento

1. Si así lo estableciera el planeamiento, las personas propietarias de suelo urbano calificado como dotacional público podrán transferir el aprovechamiento subjetivo que les corresponda a otras parcelas o solares que cuenten con excedentes de aprovechamiento objetivo. La transferencia determina la adquisición del correspondiente exceso de aprovechamiento objetivo y autoriza su materialización (artículo 129.1 de la Ley).

2. La transferencia de aprovechamiento deberá ser aprobada por el Ayuntamiento, según propuesta suscrita por las personas interesadas y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las parcelas o solares implicados (artículo 129.2 de la Ley).

3. Dicha transferencia, así como la incorporación de terrenos al patrimonio público de suelo que conlleve, deberá ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad (artículo 129.3 de la Ley).

4. La eficacia de toda transferencia dependerá de la cesión gratuita al Municipio, libre de cargas y en pleno dominio, de los terrenos cuyo aprovechamiento subjetivo sea transferido y la paridad, en términos de valor urbanístico, entre dicho aprovechamiento subjetivo y el excedente de aprovechamiento objetivo que es objeto de adquisición mediante la transferencia (artículo 129.3 de la Ley).

5. La aprobación de transferencias de aprovechamiento se sujetará a las siguientes reglas:

a) La transferencia de aprovechamiento será suscrita por los interesados en documento notarial, al cual se le adjuntarán planos expresivos de la localización, dimensiones de las parcelas, aprovechamiento existente, aprovechamiento que se transfiere, valoración económica o tasación, así como todos aquellos datos que el Ayuntamiento considere necesarios.

b) La transferencia de aprovechamiento será aprobada por el Alcalde, previa acreditación del cumplimiento de los requisitos exigidos, tras lo cual se formalizará en escritura pública y se inscribirá en el registro de la propiedad, en los términos recogidos en la legislación estatal, y en el registro público municipal de transferencias de aprovechamiento.

c) No se podrán conceder licencias o admitir declaraciones responsables para la ejecución de obras o implantación de actividades sobre la parcela o solar en la que se implante el incremento de aprovechamiento transferido, en tanto no se encuentre inscrita la transferencia de aprovechamiento en el registro de la propiedad y en el registro municipal de transferencias de aprovechamiento.

Artículo 145. Reservas de aprovechamiento

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

Las reservas de aprovechamiento se harán en el acto jurídico que determine la incorporación del terreno al dominio público.

Cuando los terrenos hayan sido adquiridos a título oneroso, incluida la expropiación, la reserva se hará a favor de la Administración adquirente. No obstante, cuando el órgano que tenga atribuida la implantación del uso dotacional público de que se trate no sea el competente en materia de urbanismo, ambos podrán convenir que la gestión del aprovechamiento corresponda a este último.

Artículo 146. Compensaciones monetarias sustitutivas

1. En el suelo urbano sujeto a actuaciones de dotación los Municipios podrán, por razones de interés público local y con motivo de la solicitud de licencia de edificación, transmitir, directamente y por precio a satisfacer en metálico, el excedente de aprovechamiento objetivo materializable sobre parcelas o solares.

2. El pago por el excedente de aprovechamiento deberá ser previo o simultáneo a la obtención de la licencia de obras.

3. Los recursos así obtenidos se destinarán con preferencia a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

4. Los Municipios podrán aprobar un cuadro indicativo de valores de repercusión de suelo expresivo de los precios máximos que el Municipio prevé pagar por la adquisición o expropiación de suelo para el patrimonio público de suelo.

5. El excedente en suelo urbano y suelo urbanizable que, en su caso, pueda existir, sólo podrá ser adquirido cumpliendo los siguientes requisitos:

a) Que el planeamiento, si lo adscribe a la compensación de personas propietarias de suelo con aprovechamiento inferior al medio del área de reparto, no determine qué personas propietarias tienen derecho a la adjudicación en cada ámbito o sector excedentario.

b) Que se tase de acuerdo con las reglas de valoración establecidas en la legislación estatal de suelo.

c) Que los recursos obtenidos se destinen a compensar a las personas propietarias 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 (artículo 131 de la Ley).

CAPÍTULO 6. Entidades colaboradoras

Artículo 147. Definición entidades colaboradoras

Son Entidades Colaboradoras:

- a) Las Agrupaciones de Interés Urbanístico recogidas en el artículo 99.2 de la Ley.
- b) Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras recogidas en los artículos 74.3, 89.3 y 101.2 de la Ley.
- c) Las Entidades de Conservación recogidas en los artículos 71 y 88 de la Ley.
- d) Cualquiera otra que cumpla los fines de las Entidades Colaboradoras.

Artículo 148. Naturaleza y régimen jurídico

1. Las Entidades Colaboradoras tienen personalidad jurídica propia y carácter administrativo, estando sujetas a la tutela de la Administración urbanística actuante.

2. Las Entidades Colaboradoras se rigen por lo dispuesto con carácter general en la Ley, en este Reglamento, y en particular en los propios Estatutos de la entidad.

3. Los estatutos de las Entidades Colaboradoras deben atenerse a las normas de Derecho público en cuanto a organización, formación de la voluntad de sus órganos de gobierno y relaciones con la Administración urbanística actuante. Asimismo deben constar en los estatutos:

a) Datos generales de la entidad, tales como denominación, domicilio de la entidad, fines e indicación del municipio o municipios en cuyo término se sitúa la actuación urbanística a la que esté vinculada la entidad.

b) Ámbito de la actuación o actuaciones que comprendan, cuyas personas propietarias tengan el derecho o la obligación de formar parte de la entidad e instrumentos de planeamiento urbanístico aplicables.

c) Condiciones de incorporación de nuevos miembros en las que, caso de que esta sea voluntaria, debe reconocerse el derecho de las personas propietarias afectadas por la actuación urbanística a la que esté vinculada la entidad a incorporarse a la misma, con idénticas condiciones, derechos y obligaciones que los miembros fundadores.

d) Condiciones de representación, que deben respetar las siguientes reglas:

1ª. Las personas físicas podrán y, en todo caso, las personas jurídicas y, en su caso, la Administración urbanística actuante deberán, designar una o varias personas físicas que les representen, solidariamente, en la entidad y en sus órganos de gobierno, si fueren designadas para formar parte del mismo. Las personas representantes deberán aceptar expresamente la representación.

2ª. En los supuestos de fincas pertenecientes a menores o a personas que tengan limitada su capacidad de obrar, actuarán en su nombre quienes ostenten su representación legal o quienes éstas designen.

3ª. Las cotitulares de una finca o derecho deben designar una o varias personas como representantes solidarios ante la entidad, sin perjuicio de responder todos ellos solidariamente de sus obligaciones; en su defecto, dicha persona representante debe ser designada por la Administración urbanística actuante.

4ª. En el caso de que se designen varias personas representantes, únicamente tendrá derecho de asistencia,

voz y voto la que fuera designada en primer lugar y así sucesivamente, aun cuando asistieran a la reunión más de una. Las personas representantes obligarán a su representada en todo caso y sin excepción, debiendo el miembro de la entidad estar y pasar por lo actuado por ellos en tanto no les sustituya y notifique fehacientemente a la entidad los datos que identifiquen a la persona sustituta y acredite la aceptación de éste.

e) Derechos y obligaciones de los miembros de la entidad, con expresión de la cuota de participación o porcentaje en que cada finca deberá hacer frente a las obligaciones de carácter económico, así como las causas por las que habrán de ser revisadas, efectos de la revisión y modo de cálculo de los nuevos porcentajes.

f) Determinación de los órganos de gobierno y administración de la entidad, de los cuales al menos uno será asambleario; su composición, sus facultades, y modo de nombramiento, separación y sustitución. Los estatutos establecerán si los cargos de los órganos de administración serán retribuidos o no y el modo de establecer la retribución.

g) Recursos que procedan contra los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno y administración de la entidad.

h) Determinación de los medios económicos de la entidad, modo de aprobación de sus presupuestos ordinarios o extraordinarios y de las normas para la recaudación de las cuotas o derramas que acuerden para su ejecución. Asimismo, modo de liquidación y rendición de cuentas y periodicidad con la que ésta habrá de tener lugar.

i) Libros sociales y contables que la entidad habrá de llevar obligatoriamente, sin perjuicio de los que exijan las normas tributarias.

j) Determinación de si la entidad estará sometida o no a un régimen de verificación contable obligatoria.

k) Establecimiento de normas sobre separación, disolución y liquidación de la misma, nombramiento y cese de sus liquidadores. La separación de algunos de sus miembros o la extinción de la entidad no podrá tener lugar antes de que se haya dado cumplimiento a los fines para los que se creó y a los compromisos adquiridos con la Administración actuante, salvo que éstos hayan devenido de cumplimiento imposible, por razones sobrevenidas no imputables a la entidad, y así lo haya declarado la referida Administración o haya sido declarado por una resolución judicial firme.

l) Con carácter potestativo, régimen sancionador de los incumplimientos en que incurran los miembros de la entidad.

4. Los acuerdos de los órganos de gobierno de las Entidades Urbanísticas Colaboradoras deben adoptarse por mayoría simple del total de las cuotas de participación, proporcionales a los derechos de cada miembro, salvo que en los Estatutos o en otras normas aplicables se establezca un quórum superior para determinados supuestos.

Artículo 149. Constitución de entidades colaboradoras

1. Para la constitución de una Entidad de Colaboradora deben seguirse los siguientes trámites:

A) En el caso de Agrupaciones de Interés Urbanístico, éstas se constituirán mediante escritura pública en la que consten o a la que se incorporen:

a) Voluntad de los miembros fundadores de proceder a su constitución.

b) Datos identificativos de la persona o personas que la constituyan.

c) Descripción de las fincas de las que sean personas titulares los miembros fundadores, con acreditación de los títulos que se posean sobre las mismas, y, en su caso, inscripción registral de los mismos, y determinación de la cuota de participación en la entidad atribuida a cada una de ellas y de la atribuida a cada uno de los miembros, que será la suma de las atribuidas a las fincas de su propiedad; deberá acompañarse un certificado municipal acreditativo de la cuota de participación total.

d) Plano topográfico del ámbito de la actuación, en el que, sobre la base de cartografía parcelaria catastral, se acredite que los miembros de la Agrupación cuentan con poder dispositivo sobre más de la mitad de la superficie afectada por la iniciativa, sin que a estos efectos computen las superficies de terrenos de naturaleza demanial.

e) Composición de sus órganos de gobierno y administración y acuerdos de distribución de cargos o de otra naturaleza que se adopten en el acto fundacional.

f) Representantes designados por las personas físicas o jurídicas miembros de la entidad, con indicación del orden en que se efectúa dicha designación.

g) Delegación o delegaciones de facultades que, en su caso, se efectúen por los órganos de gobierno y administración a favor de uno o varios de sus miembros o de terceras personas.

h) Designación, en su caso, de persona experta o expertas independientes que lleven a cabo la verificación de cuentas de la entidad.

i) Estatutos de la entidad.

B) En el caso de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, éstas se constituirán mediante escritura pública en la que consten o a la que se incorporen:

a) Voluntad de los miembros fundadores de proceder a su constitución, que deberán representar al menos el 35% de los terrenos del ámbito de la actuación simplificada, debiéndose acompañar un certificado municipal acreditativo de la cuota de participación total.

b) Datos identificativos de la persona o personas que la constituyan.

c) Descripción de las fincas de las que sean personas titulares los miembros fundadores, con acreditación de los títulos que se posean sobre las mismas, y, en su caso, inscripción registral de los mismos, y determinación de la cuota de participación en la entidad atribuida a cada una de ellas y de la atribuida a cada uno de los miembros, que será la suma de las atribuidas a las fincas de su propiedad.

d) Plano topográfico del ámbito de la actuación, en el que, sobre la base de cartografía parcelaria catastral, se acredite que los miembros de la Agrupación cuentan con poder dispositivo sobre más de la mitad de la superficie afectada por la iniciativa, sin que a estos efectos computen las superficies de terrenos de naturaleza demanial.

e) Composición de sus órganos de gobierno y administración y acuerdos de distribución de cargos o de otra naturaleza que se adopten en el acto fundacional.

f) Representantes designados por las personas físicas o jurídicas miembros de la entidad, con indicación del orden en que se efectúa dicha designación.

g) Delegación o delegaciones de facultades que, en su caso, se efectúen por los órganos de gobierno y

administración a favor de uno o varios de sus miembros o de terceras personas.

h) Designación, en su caso, de persona experta o expertas independientes que lleven a cabo la verificación de cuentas de la entidad.

i) Estatutos de la entidad.

C) En el caso del resto de Entidades Colaboradoras:

a) La formulación de la iniciativa de su constitución, a la que se debe acompañar una propuesta de estatutos, elaborada por todas o algunas de las personas propietarias afectadas por la actuación urbanística de que se trate, o bien por la Administración urbanística actuante, de oficio o a instancia del agente urbanizador o de una o varias de tales personas propietarias.

b) La notificación por la Administración urbanística actuante de la propuesta de estatutos a las personas propietarias y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad, otorgándoles un plazo de audiencia de quince días.

c) En caso de iniciativa particular, la Administración urbanística actuante debe efectuar la notificación prevista en la anterior letra b) antes de un mes desde la presentación de la propuesta con su documentación completa.

d) Una vez finalizado el plazo de audiencia, la Administración urbanística actuante deberá resolver sobre la aprobación de los estatutos, optando entre aprobarlos tal como fueron presentados o con las modificaciones que procedan, o bien denegar motivadamente su aprobación.

El acuerdo aprobatorio debe publicarse en el Diario Oficial de Extremadura, incluyendo como anexo los estatutos, y notificarse a las personas propietarias e interesadas citadas en la letra b) anterior.

e) En caso de iniciativa particular, siempre que se hubiera realizado el trámite de audiencia, el Municipio debe notificar el acuerdo previsto en la letra anterior antes de tres meses desde la presentación de la propuesta con su documentación completa, transcurridos los cuales los estatutos se entienden aprobados, y sus promotores pueden efectuar la publicación y las notificaciones citadas en la letra anterior.

f) La entidad debe constituirse antes de un mes desde la publicación del acuerdo de aprobación de sus estatutos, mediante escritura pública en la que consten los extremos contenidos en la letra A) anterior, salvo el señalado en la precedente letra d).

La escritura pública de constitución será otorgada por la Administración actuante y las personas propietarias que lo deseen, considerándose miembros de la entidad todos los que estuvieren afectados por la actuación urbanística de que se trate, de manera forzosa, aunque no concurrieren a su otorgamiento.

g) Cuando la constitución de una Entidad Urbanística Colaboradora coincida con la tramitación del procedimiento de un instrumento con el que guarde directa relación, podrán simultanearse ambos procedimientos hasta su fase de aprobación.

2. Una vez constituida la entidad, su reconocimiento como Entidad Colaboradora quedará supeditado a su inscripción en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, que será obligatoria y puede ser instada por la Administración urbanística actuante o por la propia entidad. Las Agrupaciones de Interés Urbanístico adquirirán naturaleza pública desde el momento en que la Agrupación, o el

urbanizador con el que colabore, resulte adjudicatario del correspondiente Programa de Ejecución.

3. Las actuaciones realizadas desde la formalización de la iniciativa para la constitución de la entidad hasta su inscripción en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura serán válidos y eficaces, obligando a sus miembros, si las mismas son asumidas como propias de la entidad mediante acuerdo de su órgano de gobierno o administración, según dispongan los Estatutos, posterior a la citada inscripción.

4. Las Entidades Colaboradoras deben comunicar a la Administración urbanística actuante cualquier modificación que se produzca de los acuerdos comprendidos en la escritura de constitución, modificaciones que se llevarán a efecto en la forma que establezcan sus Estatutos.

Para su acceso al Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, todos los acuerdos deberán protocolizarse en escritura pública, salvo los de nombramiento y cese de las personas encargadas del gobierno y la administración de la entidad y de la verificación de sus cuentas, en su caso, que podrán inscribirse mediante certificación expedida por la persona titular de la Secretaría de la entidad, con el visto bueno de la persona titular de la Presidencia, cuyas firmas estén notarialmente legitimadas.

Artículo 150. Afección de fincas

1. A partir de la constitución de una Entidad Colaboradora, la incorporación de las personas propietarias a la misma determina la afección de sus fincas, con carácter real, a los fines y obligaciones de la entidad.

2. La transmisión de la titularidad que determine la pertenencia a una Entidad Colaboradora implica la subrogación obligatoria en los derechos y obligaciones de la persona transmitente, entendiéndose incorporado a la adquirente a la entidad a partir del momento de la transmisión.

Artículo 151. Responsabilidades de los miembros de las Entidades Colaboradoras

1. Cuando se impongan multas o sanciones a las Entidades Colaboradoras, todos los miembros estarán obligados a su pago en proporción a su cuota de participación en la entidad.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, la entidad podrá exigir a quienes hayan determinado que se impute a la entidad la comisión de la infracción o hayan percibido los beneficios derivados de la misma que reembolsen al resto de miembros el importe por éstos soportado, solidariamente si fueren varios y, en el caso de que no sean responsables pero hayan obtenido beneficios, hasta el límite del importe en que se cuantifiquen éstos. Si la infracción ha sido cometida por culpa o negligencia grave de la persona o personas encargadas del gobierno y administración de la entidad, ésta podrá reclamar las cantidades satisfechas a quienes deban responder del acto lesivo.

2. Cuando algún miembro de una entidad incumpla sus obligaciones económicas, el órgano de gobierno de la misma puede exigir judicialmente su cumplimiento, instar al Municipio para que exija el pago de las cantidades adeudadas, mediante el procedimiento administrativo de apremio, o ambas cosas a la vez.

3. La Administración actuante vendrá obligada, por sí misma o por medio de las Administraciones en las que hayan delegado las labores de recaudación, a iniciar el expediente administrativo de apremio dentro del plazo de un mes desde que fuere requerida para ello.

Las cantidades adeudadas se acreditarán mediante certificación expedida por la persona titular de la Secretaría de la entidad de que trate, con el visto bueno de la persona titular de la Presidencia.

Artículo 152. Disolución de las Entidades Colaboradoras

1. La disolución de las Entidades Colaboradoras se produce:

a) Por acuerdo de la Administración urbanística actuante, previo cumplimiento íntegro de todos sus compromisos, fines y obligaciones y acuerdo de la propia entidad.

b) En el caso de Agrupaciones de Interés Urbanístico que tengan adjudicada a su favor la ejecución de un Programa de Ejecución, cuando se produzca la resolución de dicha adjudicación.

c) En el caso del resto de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, cuando se declare por la Administración urbanística actuante la desaparición de las circunstancias objetivas que determinaron su constitución.

d) Por haber devenido de cumplimiento imposible los compromisos, fines y obligaciones asumidos, por razones sobrevenidas no imputables a la entidad, y así lo haya declarado la Administración actuante o haya sido declarado por una resolución judicial firme.

2. El acuerdo de disolución de la entidad debe notificarse a las personas propietarias y titulares de derechos afectadas que consten en el Registro de la Propiedad, así como inscribirse en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

3. Una vez constatada la causa de disolución, se abrirá el período de liquidación en el que la entidad deberá proceder a cancelar todas sus obligaciones y distribuir los bienes y derechos de que aun sea titular, en su caso, entre sus miembros, en la forma prevista en los Estatutos sociales.

Las operaciones de liquidación se protocolizarán por las personas encargadas de la liquidación en escritura pública, la cual igualmente deberá inscribirse en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

TÍTULO V. Los patrimonios públicos de suelo

Artículo 153. Constitución de los patrimonios públicos de suelo

1. La Administración de la comunidad autónoma de Extremadura y los Municipios deben constituir patrimonios públicos de suelo con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística.

2. Los bienes y recursos que, por ministerio de la ley, hayan de integrar los patrimonios públicos de suelo, estarán sometidos al régimen que para ellos dispone este Título, con independencia de que la Administración titular haya procedido, o no, a su constitución (artículo 132 de la Ley).

Artículo 154. Naturaleza de los patrimonios públicos de suelo

Los bienes y recursos que integran el patrimonio público de suelo constituyen un patrimonio separado afecto a la consecución de los fines señalados en el artículo anterior (artículo 133 de la Ley).

Artículo 155. Bienes y recursos integrantes

Los patrimonios públicos de suelo estarán integrados por:

1. Los bienes y derechos adquiridos en virtud del cumplimiento de la obligación de ceder a la Administración actuante terrenos en el que se localice el porcentaje de aprovechamiento urbanístico que le corresponda en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, incluido el dinero que se hubiere obtenido en sustitución por el abono en metálico del valor de aquellas.

2. Los bienes y derechos de la Administración titular que voluntariamente decida incorporar, con carácter permanente o no.

3. Los frutos y las rentas que puedan devengar los bienes y recursos integrantes del patrimonio público del suelo.

4. Los recursos obtenidos por la enajenación de bienes o derechos integrantes del patrimonio público del suelo.

5. Las diferentes administraciones públicas han de tener actualizado su registro de patrimonio público de suelo. Se debe garantizar el acceso a la ciudadanía a la información de los patrimonios públicos de suelo y su gestión (artículo 134 de la Ley).

Artículo 156. Reservas de terrenos

1. Los Planes Generales Municipales y los Planes Especiales podrán delimitar terrenos que queden reservados para su adquisición por el municipio, en los cinco primeros años desde su entrada en vigor, con destino a su patrimonio público de suelo.

2. La delimitación de estas reservas implica la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa.

3. La Administración a cuyo favor se constituya la reserva tendrá derecho de tanteo y retracto sobre los bienes comprendidos dentro de ella.

Las personas propietarias de bienes incluidos en terrenos reservados, a que se refiere el apartado 1, notificarán a la administración actuante la decisión de enajenar, con expresión del precio y la forma de pago proyectados y las restantes condiciones esenciales de la transmisión, a efectos del posible ejercicio del derecho de tanteo, durante un plazo de sesenta días desde que se haya producido la notificación.

La administración actuante podrá ejercitar el derecho de retracto, cuando no se le haya hecho la notificación prevista en el apartado anterior, cuando se haya omitido cualquiera de los requisitos exigidos, o cuando el precio efectivo de la transmisión haya resultado inferior o menos onerosas las restantes condiciones de esta.

No podrán hacerse transmisiones sobre los inmuebles incluidos en las expresadas delimitaciones, si no aparece acreditada la realización de las notificaciones previstas en los apartados anteriores.

A tal efecto, el ayuntamiento enviará a los registros de la propiedad correspondientes una copia certificada de los planos que reflejan la delimitación y la relación detallada de las calles o los sectores comprendidos en aquellas áreas y de las personas propietarias y los bienes concretos afectados, mediante traslado, en su caso, de una copia del acuerdo de delimitación, con indicación del alcance y la extensión del derecho de adquisición preferente.

4. Mediante convenio celebrado entre el Municipio y la Administración de la comunidad autónoma de Extremadura podrán acordar la adquisición por esta de terrenos situados en las citadas reservas que se habrán de integrar en su propio patrimonio público de suelo.

5. La reserva de terrenos para su adquisición y el régimen jurídico derivado de la misma se extingue con la aprobación del programa de ejecución del ámbito en que se hallaren (artículo 135 de la Ley).

Artículo 157. Destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo

1. Los bienes, recursos y derechos integrantes del patrimonio público del suelo deben destinarse preferentemente a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a sufragar gastos de inversión que tengan por objeto la conservación, administración y ampliación del propio patrimonio público de suelo.

2. A los efectos señalados en el párrafo anterior, se consideran actos de administración, el pago de las cuotas de urbanización a que pudiera estar obligada la Administración como titular de terrenos que, pertenecientes al patrimonio público del suelo, fueran objeto ejecución urbanística.

3. Asimismo, en el caso de actuaciones de dotación, cuando se haya optado por cumplir la obligación de cesión de suelo mediante sustitución de su entrega por su valor en metálico, con la finalidad de integrarlo en el patrimonio público del suelo, los recursos así obtenidos se destinarán con preferencia a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas, así como a actuaciones de accesibilidad.

4. Podrán destinarse también, a otros usos de interés social con fines urbanísticos, de protección o mejora de espacios naturales o del patrimonio cultural y de carácter socioeconómico para atender necesidades que requiera el carácter integrado de operaciones de regeneración urbana que no tuvieran el deber de soportar los particulares. A tales efectos, se consideran fines admisibles, siempre que quede acreditado que se encuentra suficientemente satisfecha la demanda de vivienda sometida a algún régimen de protección, los siguientes:

- a) La financiación de inversiones para la ejecución, conservación y rehabilitación de dotaciones públicas,
- b) Las inversiones destinadas a proteger y mejorar espacios naturales o encaminadas a la mejora de la calidad de las aguas o la protección contra incendios forestales, y
- c) Las inversiones que tengan por objeto la rehabilitación del entorno de conjuntos monumentales, o la puesta en valor de edificios de interés histórico o cultural, cuando se trate de inversiones que excedan de lo que les es legalmente exigible a sus titulares.

Por Decreto de la Junta de Extremadura podrán establecerse otros fines admisibles a los que pueda destinarse el patrimonio público del suelo (artículo 136 de la Ley).

Artículo 158. Disposición de los bienes y derechos de los patrimonios públicos de suelo

1. El suelo de uso residencial adquirido por la Administración en virtud las cesiones obligatorias de suelo con calificación apta para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que permita tasar su precio máximo de venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, podrá enajenarse mediante concurso. No podrán ser adjudicados, ni en dicha transmisión ni en las sucesivas, por un precio superior al valor máximo de repercusión del suelo sobre el tipo de vivienda de que se trate, conforme a su legislación reguladora. En el expediente administrativo y en el acto o contrato de la enajenación se hará constar esta limitación.

2. En el pliego que haya de regir el concurso se establecerán las limitaciones, obligaciones plazos y condiciones que fueren oportunas para asegurar la promoción de las viviendas. El incumplimiento de las mismas será causa de resolución de la enajenación. La Administración titular del patrimonio público de suelo del que proceda la finca enajenada cuidará de que dicha causa de resolución sea inscrita en el Registro de la Propiedad en los términos previstos en la legislación del Estado.

3. Podrán asimismo ser cedidos a título gratuito, mediante convenio suscrito a tal fin, a cualesquiera otra Administración Pública de carácter territorial o a entidades o empresas públicas de ellas dependientes.

4. La enajenación del resto de elementos patrimoniales que pudieran integrarse en el patrimonio público del suelo se regirá por las normas comunes aplicables al patrimonio de las Administraciones Públicas (artículo 137 de la Ley).

Artículo 159. Constitución de derechos de superficie sobre bienes del patrimonio público del suelo

1. En los derechos de superficie que se constituyan sobre bienes de la Administración de la comunidad autónoma de Extremadura o de los Municipios que se encuentren integrados en sus patrimonios públicos de suelo, la persona o entidad superficiaria asumirá la obligación de destinarlo a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, o a cualquier otro uso a que puedan destinarse estos siempre y cuando no sean contrarios al régimen de usos que, de acuerdo con su calificación urbanística, permita el planeamiento.

2. La constitución de derechos reales de superficie que graven terrenos pertenecientes al patrimonio público del suelo se regirá por las mismas normas que las previstas para su enajenación.

3. El derecho real de superficie se regirá por las disposiciones básicas previstas en la legislación del suelo del Estado, por la legislación civil en lo no previsto en ella y por el título constitutivo del derecho (artículo 138 de la Ley).

TÍTULO VI. La actividad edificatoria

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

SECCIÓN 1. Ejecución de las actuaciones edificatorias

Artículo 160. Edificación de parcelas y solares

1. La ultimación de la ejecución del planeamiento en el suelo urbano no sujeto a actuaciones de transformación urbanística tendrá lugar mediante la directa realización, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento previsto por aquél.

2. Las parcelas y los solares deberán edificarse en los plazos máximos que fije el planeamiento pertinente en función de las características del municipio. Dichos plazos no deberán superar los cuarenta y ocho meses desde que fuera posible solicitar la licencia municipal, en los municipios con relevancia territorial.

3. El derecho y el deber de edificar un solar corresponderán a quien sea la persona propietaria del mismo. La transferencia del derecho implica legalmente la del deber (artículo 139 de la Ley).

Artículo 161. 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, la persona propietaria deberá:

a) Comprometerse a no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización e incluir tal condición en los actos de transmisión de la propiedad o cesión del uso del inmueble. La licencia recogerá este compromiso, que deberá hacerse constar en las escrituras de declaración de obra en construcción o de obra nueva que se otorguen.

b) Prestar garantía del importe íntegro del coste de las obras de urbanización precisas en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratos de las Administraciones Públicas (artículo 140 de la Ley).

Artículo 162. Incumplimiento del deber de edificar

1. El incumplimiento del deber de edificar habilitará al Municipio para expropiar la parcela o el solar, o proceder a la ejecución del planeamiento mediante sustitución de la persona propietaria. Excepcionalmente se podrá suspender temporalmente las potestades de expropiación o ejecución por sustitución nacidas por el incumplimiento del deber de edificar en el caso que se formalice un convenio de cesión temporal de uso en favor del Municipio. Esta suspensión temporal de potestades tendrá la misma duración que la cesión de uso provisional, y en todo caso deberá ser compatible con el planeamiento.

El uso provisional a implantar mediante la cesión temporal deberá estar expresamente permitido por el planeamiento, sin derecho a percibir indemnización cuando el Ayuntamiento competente ordene el derribo o desmontaje de las obras o instalaciones y el cese definitivo de los usos autorizados, por haber transcurrido el plazo máximo de la autorización o bien, a causa de la inmediata ejecución de las previsiones del planeamiento, aun cuando no hubiere transcurrido dicho plazo máximo.

2. La declaración de una parcela o solar en situación de ejecución por sustitución tendrá como presupuesto del incumplimiento del deber de edificar en procedimiento dirigido a tal fin, que podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona y en el que deberá darse audiencia a la persona propietaria afectada. Una y otra declaraciones podrán tener lugar en una misma resolución (artículo 141.2 de la Ley).

3. La declaración de la situación de ejecución por sustitución habilitará para la convocatoria de concurso, bien a instancia de un particular bien de oficio por la Administración actuante, dirigido a la ejecución por sustitución por persona que se comprometa a la edificación en condiciones y plazo determinados (artículo 141.3 de la Ley).

Artículo 163. Sustitución por incumplimiento del deber de edificar

1. La solicitud de interesado para la iniciación del procedimiento de sustitución por incumplimiento del deber de edificar previsto en el artículo 141.2 de la Ley deberá reunir, como mínimo, los siguientes requisitos

sustantivos y documentales:

a) Fundamentar, en su caso, el incumplimiento del deber de edificar por el propietario de la parcela o del solar.

b) Acompañarse, como mínimo, de una memoria valorada de las obras de edificación, comprensiva, en su caso, de anteproyecto de las obras de urbanización precisas y de documento acreditativo de la constitución de garantía de ejecución de éstas en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratos de las Administraciones públicas y por el importe del siete por ciento del total de las obras.

2. La declaración de la situación de ejecución por sustitución contenida en resolución que agote la vía administrativa:

a) Deberá ser comunicada, a los efectos que procedan conforme a la legislación aplicable, mediante certificación, al Registro de la Propiedad para la práctica de nota marginal a la inscripción de la correspondiente finca.

b) Habilitará para la convocatoria de concurso, bien a instancia de un particular bien de oficio por la Administración actuante, dirigido a la ejecución por sustitución por persona que se comprometa a la edificación en condiciones y plazo determinados.

3. En caso de inactividad de la Administración municipal, la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística declarará la situación de ejecución por sustitución, previo requerimiento al Municipio y en el plazo máximo de un mes desde que el requerimiento practicado resultara desatendido.

Artículo 164. Concurso para la sustitución del propietario incumplidor

1. Cuando el concurso se convoque de oficio por la Administración actuante:

a) La convocatoria deberá producirse dentro de los dos meses siguientes a la declaración de la situación de ejecución por sustitución.

b) La convocatoria del concurso deberá expresar las condiciones pertinentes, entre las que habrán de figurar, en todo caso y como mínimo, las siguientes:

- Precio a satisfacer por el adjudicatario, que en ningún caso podrá ser inferior al cincuenta por ciento del valor del aprovechamiento urbanístico atribuido a la parcela o el solar.

- Plazo máximo para la ejecución de la edificación y, en su caso, las obras de urbanización.

- Precios máximos de venta o arrendamiento de la edificación resultante.

- Garantía definitiva del cumplimiento del deber de edificar.

- Alternativamente al pago en metálico, propuesta de pago del solar y, en su caso, de las obras correspondientes con partes determinadas de la edificación resultante formalizadas en régimen de propiedad horizontal.

c) La diferencia entre el precio fijado en la convocatoria y el efectivamente resultante de la adjudicación corresponderá a la Administración actuante, que deberá aplicarlo al patrimonio público de suelo.

d) La certificación municipal del acuerdo de adjudicación producirá la transmisión forzosa de la propiedad.

e) En caso de quedar desierto el concurso, el Municipio podrá optar, dentro de los dos meses siguientes, entre la convocatoria de nuevo concurso o la adquisición, asimismo forzosa y por el precio fijado en aquel primero, de la parcela o el solar con destino al patrimonio municipal de suelo. En la convocatoria del segundo concurso, el precio de licitación se incrementará en los gastos habidos en el primero.

2. Cuando el concurso se convoque a instancia de interesado:

a) Cualquier persona podrá formular un Programa de Edificación conforme al procedimiento previsto para los Programas de Ejecución, contando el adjudicatario con las prerrogativas y obligaciones del adjudicatario de un Programa de Ejecución en el sistema de concertación.

b) El Programa de Edificación se adaptará a las especificidades de su objeto señaladas en el artículo 140 de la Ley. La alternativa técnica estará formada por:

- Proyecto básico de obras de edificación acompañado, en su caso, de anteproyecto de urbanización para completar las obras precisas para la adquisición por la parcela de la condición de solar. Ambos documentos contendrán una memoria de calidades, tanto de las obras de edificación como de las de urbanización, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar el coste total de la actuación.

- Documento expresivo de la cesión, condicionada al pago de su coste, de los derechos sobre el proyecto técnico acompañado para su ejecución por la persona que resulte adjudicataria, así como de los compromisos de cumplimiento de los deberes legales aún pendientes, de abono del precio de la adjudicación y de ejecución de la edificación proyectada en determinado plazo.

- Propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el adjudicatario, Administración actuante y el o los propietarios afectados, en la que se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación. En el caso de gestión directa, dicha propuesta de convenio se sustituirá por una relación precisa de los compromisos asumidos.

- Proposición jurídico-económica, que deberá regular los siguientes aspectos:

1) Desarrollo de las relaciones entre el adjudicatario y el o los propietarios de la finca, expresando, en su caso, los eventuales acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de financiación de la actuación y retribución del adjudicatario.

2) Estimación de la totalidad de los costes de ejecución de la actuación.

3) Propuesta de precio de adquisición del inmueble o propuesta de pago de la parcela o el solar y de los costes de promoción y ejecución, mediante la atribución al adjudicatario de partes determinadas del edificio resultante de valor equivalente a aquéllos, formalizadas en régimen de propiedad horizontal.

Cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulte muy diferente, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, justificándolos en función de sus valores relativos de repercusión, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.

3. El régimen de garantías y de relaciones entre Administración, adjudicatario y propiedad, será el establecido para el sistema de concierto, si bien adaptado a las especificidades derivadas del objeto de la actuación edificatoria. En el supuesto de opción por pago en edificación resultante, el adjudicatario podrá, de no aceptar el propietario la oferta formulada, solicitar del Municipio su imposición forzosa. Éste deberá resolver, en el plazo

máximo de un mes, previa audiencia del propietario, pudiendo introducir modificaciones en la propuesta. La aprobación administrativa producirá, para la parcela o el solar, los efectos de la reparcelación y, en particular:

a) La adjudicación de la parcela o el solar en proindiviso y en la proporción resultante al adjudicatario junto con el o los propietarios.

b) La ocupación de la parcela o solar por el adjudicatario del concurso a los efectos de la realización de las obras.

El transcurso del plazo máximo para resolver expresamente sin notificación de resolución alguna determinará la aprobación, a todos los efectos y por acto presunto producido por silencio administrativo positivo, del Programa de Edificación presentado.

Artículo 165. Incumplimiento del adjudicatario del concurso

La ejecución por sustitución será de aplicación al incumplimiento de las condiciones de la adjudicación del concurso, si bien en tal caso el precio de referencia será, a los efectos de lo previsto en la letra b) del apartado 1 del artículo anterior, el del valor del entero aprovechamiento urbanístico de la parcela o solar, sin perjuicio de las consecuencias económicas que deban seguirse del incumplimiento.

Artículo 166. El régimen de las edificaciones, construcciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación y de actuaciones disconformes

1. Las edificaciones, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del Plan General Municipal que, siendo conformes con la ordenación vigente al momento de su autorización y con el título que hubiera habilitado su construcción, vinieran a no estar ajustadas a la ordenación prevista en el nuevo plan, quedarán en situación de fuera de ordenación en los términos previstos en los preceptos siguientes. La incompatibilidad entre los usos legalmente autorizados que vinieran desarrollándose en los inmuebles y los previstos en el nuevo planeamiento no determina, por sí misma, la situación de fuera de ordenación.

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

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

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

En las edificaciones, construcciones e instalaciones existentes, no se podrán autorizar obras de consolidación, de aumento de volumen ni de modernización, que supongan un incremento de valor a efectos expropiatorios.

Podrán autorizarse las obras de conservación y las reparaciones que exijan la salubridad pública, la seguridad, y la higiene de las personas que residan u ocupen dichas edificaciones y aquellas obras cuyo objeto sea su adaptación al plan o aquellas destinadas a adaptar o introducir las condiciones de accesibilidad exigibles.

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

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

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

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

Cuando la afección determinante de la situación sobrevenida de fuera de ordenación del inmueble no afecte a la parte del edificio, construcción o instalación sobre la que se pretenda actuar, y siempre que según el planeamiento vigente pueda llevarse a cabo autónomamente la regularización de la parte del inmueble no ajustada al mismo, podrán admitirse las obras que expresamente prevea el plan, siempre que se acrediten las circunstancias señaladas, salvo aquellas que impliquen cualquier tipo de reestructuración. Así mismo, podrán concederse licencias de nueva implantación o cambio de usos o actividades sobre los locales en los que se den dichas circunstancias (artículo 142.1 de la Ley).

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

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

En estas edificaciones, construcciones o instalaciones sólo podrán autorizarse las pequeñas reparaciones que exijan la higiene, el ornato, la accesibilidad de los elementos existentes, la conservación del inmueble y las obras tendentes al mantenimiento de las condiciones de seguridad. No podrán ejecutarse obras de consolidación, ampliación, aumento de volumen o modernización (artículo 142.2 de la Ley).

3. En las edificaciones o construcciones ejecutadas al amparo de título habilitante en las que se hayan ejecutado obras de ampliación o reforma sin título habilitante o habiendo sido anulado, previa comprobación de que no se encuentra en trámite ningún tipo de procedimiento de restauración de la legalidad urbanística

infringida y de que no es posible adoptar ninguna medida al efecto, serán autorizables, en todo caso, las obras de salubridad, seguridad, accesibilidad universal e higiene y, de manera excepcional, aquellas que expresamente prevea el Plan únicamente en la parte realizada legalmente (artículo 142.3 de la Ley).

4. En las edificaciones, construcciones o instalaciones que se encuentren en suelo rústico y urbanizable con reconocimiento expreso municipal en situación de actuación disconforme, no se podrá obtener la contratación de ningún tipo de servicio, como el suministro de energía eléctrica o cualquier otro de naturaleza similar, hasta tanto no se proceda a su legalización de acuerdo con la legislación y el planeamiento urbanístico y territorial en vigor.

5. En las edificaciones, construcciones o instalaciones que se encuentren en suelo urbano, integrado en la red de servicios del núcleo urbano, con reconocimiento expreso municipal en situación de actuación disconforme, la resolución por la que se otorgue licencia de primera ocupación o utilización, podrá permitir la acometida a redes de servicios siempre y cuando no sea necesaria la ejecución de obras de urbanización.

6. La realización de cualquier de uso no amparado en título habilitante y no permitido por las normas de planeamiento urbanístico o territorial, constituirá infracción urbanística de las previstas en los apartados 2.b), 3.j) y 4.a) del artículo 183 de la Ley y no podrá adquirirse el derecho a su ejercicio por la vía de la prescripción o caducidad de acciones encaminadas a restaurar la legalidad urbanística. A este respecto, el plazo de 6 años previsto en el artículo 179.1 de la Ley se computará a partir de la completa finalización del uso.

Artículo 167. Reconocimiento actuación disconforme

La documentación mínima a presentar ante el Ayuntamiento respectivo para que se reconozca la situación de actuación disconforme será la siguiente:

- a. Documentación acreditativa de la titularidad del inmueble, incluyendo datos registrales en su caso, que permitan identificar al titular registral.
- b. Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica del Inmueble o fotocopia de Solicitud de Alta en el Catastro. Tanto de la parcela como de la edificación, construcción o instalación.
- c. Memoria técnica suscrita por técnico competente que contenga:
 - Descripción de la edificación, construcción o instalación con especificación de los usos a que se destina, cuadro de superficies, descripción estructural, constructiva y de las instalaciones con que cuenta.
 - Descripción de las posibles servidumbres que afecten al inmueble.
 - Relación detallada de las determinaciones urbanísticas que resulten de aplicación, precisando la clase de suelo y especificando si sería o no susceptible de legalización.
 - Declaración de la fecha de terminación de la edificación, construcción o instalación.
 - Medios de prueba para acreditar la fecha de su total terminación.
 - Valoración económica de la ejecución material de la edificación, construcción o instalación a la fecha de presentación de la solicitud.
- d. Planos :
 - Plano de situación y emplazamiento en el que se identifique la parcela objeto de la solicitud indicando la referencia catastral.
 - Plano de situación, identificando la parcela sobre el planeamiento en vigor.
 - Parcela acotada y emplazamiento de la edificación, construcción o instalación sobre la misma.
 - Plantas, alzados y secciones, acotadas y a escala.
 - Instalaciones con la representación esquemática de todos sus elementos.
- e. Fotografías:
 - A color de cada una de las fachadas y dependencias de la edificación, construcción o instalación de las que pueda desprenderse el estado constructivo de la misma.

- f. Certificado suscrito por técnico competente en la que manifiesta bajo su responsabilidad:
- Que recoja la aptitud de la edificación para el uso a que se destina donde se analizara el sistema estructural, elementos constructivos, instalaciones, así como que dicha edificación cuenta con los servicios básicos necesarios.
 - Que las obras se encuentran finalizadas. Se entenderá que la edificación está terminada cuando esté ultimada y dispuesta a servir al uso a que se destina, sin necesidad de ninguna actuación material posterior referida a la propia obra.

Artículo 168. Procedimiento para el reconocimiento de actuaciones disconformes

1. La declaración de una edificación, construcción o instalación en situación de actuación disconforme, regulada en los artículos 142.2 y 3 de la Ley, deberá realizarse en virtud de la documentación aportada por la persona interesada, detallada en el artículo anterior, tramitándose de conformidad con lo establecido en la legislación básica de procedimiento administrativo común, de acuerdo con las siguientes reglas:

a. Deberán emitirse informes técnico y jurídico previos a la resolución que ponga fin al procedimiento administrativo.

b. Para la emisión del informe técnico municipal, se requerirá la visita de inspección al inmueble relativa a la comprobación de la idoneidad de la documentación aportada. El técnico se pronunciará sobre la acreditación de la fecha de terminación de la edificación, construcción o instalación, su destino o uso específico, sobre la posible ocupación de bienes de dominio público y la existencia de cualquier tipo de servidumbre

c. El informe jurídico comprobará que no se encuentra en curso procedimiento de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado y que no es posible legalmente medida alguna de restablecimiento del orden jurídico y reposición de la realidad física.

d. Deberá realizarse notificación al titular registral, en caso de que no coincida con la persona que lo solicite.

e. La competencia para dictar la resolución por la que se acuerde el transcurso del plazo previsto para adoptar medidas de protección o restauración de la legalidad urbanística y se reconozca la situación de actuación disconforme, corresponderá a la Alcaldía, pudiendo delegar la misma en los términos previstos en la legislación básica de régimen local.

f. La resolución expresa sobre la solicitud deberá notificarse al interesado dentro del plazo máximo de tres meses. Trascurrido el plazo de tres meses sin que se hubiere notificado la resolución expresa, ésta se entenderá desestimada por silencio administrativo.

g. La resolución administrativa por la que se acuerde el transcurso del plazo previsto para adoptar medidas de protección o restauración de la legalidad urbanística, contendrá la declaración expresa del inmueble afectado en situación de actuación disconforme, identificando suficientemente la instalación, construcción o edificación afectada y las circunstancias que lo motivan con indicación de que sobre la misma solo podrán realizarse las obras previstas en el artículo 142.2 de la Ley, haciendo constar el número de finca registral, si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad.

h. Será título bastante y suficiente para la inscripción registral la resolución administrativa que ponga fin al procedimiento de reconocimiento de la actuación disconforme.

i. La resolución administrativa por la que se declare la situación de actuación disconforme se inscribirá en el Registro de la Propiedad en la forma y a los efectos previstos en la legislación hipotecaria.

2. Las licencias que se concedan en edificaciones, construcciones e instalaciones en situación de actuación

disconforme con base a lo previsto en los artículos 142.2 y 3 de la Ley describirán la situación actuación disconforme y las condiciones a las que se sujeta, otorgándose bajo la condición de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

SECCIÓN 2. Modalidades de control de las actuaciones edificatorias

Artículo 169. Régimen del control administrativo de las actividades urbanísticas

En aplicación de la Ley y sin perjuicio de otros requisitos administrativos:

1. Se consideran actividades urbanísticas sujetas a control administrativo:

- a) Las del uso y transformación del suelo y el subsuelo.
- b) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones.
- c) Las de implantación de usos en las construcciones, edificaciones e instalaciones.
- d) Las divisiones del suelo, de las edificaciones e instalaciones.
- e) Las de modificación de cualquier alcance de las situaciones anteriores.

2. El control administrativo de las actividades se gradúa atendiendo al momento y al alcance de su intervención:

a) Licencia: autorización administrativa por la que se permiten de forma expresa las actividades urbanísticas descritas, se otorgan con anterioridad a la realización de la actividad, y suponen un control administrativo de su adecuación a la legalidad urbanística.

b) Comunicación previa: aquel documento mediante el que las personas interesadas ponen en conocimiento de la Administración Pública competente sus datos identificativos o cualquier otro dato relevante para el inicio de una actividad o el ejercicio de un derecho.

c) Declaración responsable: documento suscrito por una persona interesada en el que éste manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para obtener el reconocimiento de un derecho o facultad o para su ejercicio, que dispone de la documentación que así lo acredita, que la pondrá a disposición de la Administración cuando le sea requerida, y que se compromete a mantener el cumplimiento de las anteriores obligaciones durante el período de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio.

d) Inspección urbanística: intervención administrativa que se produce con posterioridad a la realización de las actividades sujetas a licencias, comunicaciones previas, declaraciones responsables, a lo largo de toda su vida útil.

e) Protección de la legalidad urbanística: intervención administrativa que se produce con posterioridad a la realización de la actividad urbanística, cuando se infrinjan las determinaciones legales vigentes, las licencias urbanísticas otorgadas, cuando las comunicaciones o declaraciones no cumplen el referido marco legal, o se incumpla cualquier determinación de regulación urbanística.

3. La competencia del control administrativo de las actividades urbanística corresponde:

a) Al municipio, en la implantación de actividades sujetas a licencias, comunicaciones, y declaraciones responsables. Las inspecciones urbanísticas posteriores a la implantación de las actividades. Las actuaciones de protección de la legalidad urbanística a consecuencia de dichas actividades, a excepción de las que se por su alcance se reserve la comunidad autónoma.

b) A la comunidad autónoma, en materia de protección de la legalidad urbanística en los supuestos previstos en la Ley.

4. Los municipios podrán suscribir convenios de colaboración con otras entidades públicas u organismos dependientes de ellas para que asuman sus competencias de control administrativo.

5. Los procedimientos de control previstos en la Ley serán aplicables en los casos en que la normativa sectorial estatal o autonómica no establezca un procedimiento específico de control previo o posterior, que sujete una determinada actuación de uso o transformación del suelo, el vuelo o el subsuelo, a un régimen de licencia, comunicación previa o declaración responsable, sin perjuicio de la necesidad de la calificación rústica en suelo rústico que resulte exigible de acuerdo con lo previsto en la Ley (artículo 143 de la Ley).

Artículo 170. Acceso a la información territorial y urbanística

1. Todas las personas tienen derecho a acceder a la información sobre la ordenación territorial y urbanística y su evaluación ambiental, que esté en poder de las Administraciones Públicas competentes, así como a obtener copia o certificación de las disposiciones o actos administrativos adoptados, en los términos dispuestos por su legislación reguladora. Las Administraciones Públicas propiciarán la información telemática de los instrumentos y procedimientos de ordenación territorial y urbanística.

2. La cédula urbanística es un documento informativo expedido por el Ayuntamiento a través del cual y a petición de las personas interesadas, se les informa sobre el régimen y condiciones urbanísticas de un terreno, parcela, finca o ámbito de planeamiento, en un plazo máximo de quince días desde su solicitud. Los Ayuntamientos adoptarán las medidas pertinentes para la tramitación y expedición de la cédula urbanística a través de su sede electrónica (artículo 144 de la Ley).

CAPÍTULO 2. Procedimientos de control de actuaciones urbanísticas

SECCIÓN 1. Licencias urbanísticas

Artículo 171. Licencias urbanísticas

1. La competencia y el procedimiento para otorgar cualquier tipo de licencia urbanística corresponderá al órgano municipal determinado conforme a la legislación de régimen local y se ajustará a lo establecido en la legislación sectorial aplicable y la de procedimiento administrativo común.

2. Las licencias se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceras personas, excepto en los casos en los que se vean afectados bienes de dominio público o patrimoniales.

3. Los ayuntamientos deberán publicar, en sus respectivos portales electrónicos de transparencia, la relación de actuaciones sujetas a licencia municipal y a comunicación previa. En dichos portales se facilitará, igualmente, el acceso a los modelos de solicitud de licencia y comunicación previa que se establezcan por cada administración (artículo 145 de la Ley).

Artículo 172. Licencia de obras de edificación, construcción e instalación

1. Estarán sujetos a licencia municipal de obras de edificación, construcción e instalación, sin perjuicio de las demás licencias o autorizaciones que fueran procedentes con arreglo **a la Ley** y de aquellas que fueran procedentes de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos:

- a) Las obras de toda clase de nueva planta.
- b) La demolición de edificaciones y construcciones, salvo en los supuestos de declaración de ruina inminente.
- c) Las obras de urbanización no incluidas en proyectos de urbanización o actuaciones aisladas de urbanización.
- d) Las obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición cuando alteren la configuración arquitectónica del edificio por tener el carácter de intervención total o, aun tratándose de intervenciones parciales, por producir una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el sistema estructural, o cuando tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
- e) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenados, salvo que su ejecución forme parte de un proyecto de urbanización o de edificación aprobado por el Ayuntamiento.
- f) La extracción de áridos y la explotación de canteras.
- g) Los trabajos de investigación relacionados con actividades mineras que puedan afectar a la configuración de los terrenos.
- h) La ubicación de construcciones e instalaciones prefabricadas, provisionales o permanentes.
- i) La instalación de invernaderos de altura igual o superior a 1 metro y cuya superficie ocupada sea igual o superior a 500 m².
- j) Las instalaciones que se ubiquen en o afecten al subsuelo.
- k) La apertura de caminos o vías de acceso de titularidad privada o la modificación de su trazado.
- l) La modificación del uso característico o mayoritario de los edificios, construcciones e instalaciones.
- m) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y de redes de transporte de energía.
- n) Las construcciones e instalaciones de carácter temporal destinadas a espectáculos públicos y actividades recreativas.
- o) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
- p) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística u ordenanzas municipales.

2. Están también sujetos a licencia los actos de construcción, edificación e instalación que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que otorgue el ente titular del dominio público.

3. Quedan exceptuados del procedimiento de licencia urbanística las siguientes obras:

- a) Las obras promovidas por el Ayuntamiento en su propio término municipal.
- b) Las obras públicas que estén expresamente eximidas por la legislación sectorial y los proyectos empresariales de interés autonómico que dispongan de declaración de la comunidad autónoma de Extremadura.
- c) Las actuaciones por realizar en cumplimiento de lo dispuesto en una orden de ejecución.
- d) Las obras de urbanización incluidas en proyectos de urbanización sometidos a aprobación municipal (artículo 146 de la Ley).

Artículo 173. El procedimiento general de otorgamiento de licencia de obras de edificación, construcción e instalación

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 la Ley**, cuya regulación se aplicará, en todo caso, con carácter supletorio.

2. El procedimiento se iniciará a instancia de la persona interesada, a cuya solicitud deberá acompañarse:

- a) Memoria descriptiva de la actuación sujeta a licencia o de los proyectos técnicos correspondientes.
- b) Las autorizaciones concurrentes exigidas por la legislación en cada caso aplicable, así como de las concesiones correspondientes cuando el acto pretendido suponga la ocupación o utilización de dominio público del que sea titular Administración distinta.

3. El Ayuntamiento deberá recabar los informes sectoriales que resulten procedentes para resolver. Se podrá suspender el plazo máximo legal para resolver, por el tiempo que medie entre la petición de informe, que deberá comunicarse a las partes interesadas, y la recepción del mismo. Esta suspensión no podrá exceder el plazo de tres meses.

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

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

El informe técnico deberá confrontar la actuación con la ordenación aplicable y comprobar su adecuación a las normas urbanísticas. El informe jurídico contendrá una enumeración de hechos, la relación de disposiciones legales aplicables y un juicio jurídico sobre el acomodo a la legalidad del proyecto o actuación que se pretende, así como sobre la adecuación del procedimiento.

5. En el supuesto de que la actuación sujeta a licencia municipal requiera la previa tramitación de un procedimiento de evaluación ambiental, quedará en suspenso la tramitación del procedimiento de concesión de licencia, así como el cómputo del plazo máximo para resolver, hasta tanto se acredite en el expediente el carácter favorable de la correspondiente autorización, declaración o informe ambiental, y la inclusión en el proyecto, de las medidas correctoras resultantes.

6. No se podrá otorgar licencia cuando la declaración o informe de impacto ambiental hubieran sido

desfavorables, o se incumplieran las medidas correctoras impuestas por la Administración competente en materia de medio ambiente.

7. 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.

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

El cómputo de dicho plazo máximo para resolver se podrá interrumpir una sola vez mediante requerimiento de subsanación de deficiencias o mejora de la solicitud formulada.

9. El transcurso del plazo máximo para resolver desde la presentación de la solicitud, sin notificación de resolución alguna, determinará el otorgamiento de la licencia interesada por silencio administrativo positivo, excepto en los casos en que la legislación básica del Estado señale que se requiere el acto expreso de conformidad, aprobación o autorización administrativa.

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

a) Movimientos de tierras, explanaciones, parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.

b) Las obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta.

c) La ubicación de construcciones e instalaciones prefabricadas, provisionales o permanentes.

d) La ejecución de obras y usos provisionales previstos en el artículo 154 de la Ley.

e) La ejecución de obras y usos que afecten o se realicen sobre bienes de dominio público o patrimoniales de la Administración.

10. Obtenida una licencia por silencio administrativo, la persona interesada comunicará fehacientemente al Ayuntamiento con una antelación mínima de 10 días, la fecha de comienzo de las obras o actividades correspondientes.

11. Serán nulas de pleno derecho las licencias obtenidas por acto expreso o presunto que contravengan de modo grave y manifiesto la legislación o el planeamiento urbanístico. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo, facultades en contra de las leyes, de la ordenación urbanística o territorial, proyectos, programas u ordenanzas municipales.

12. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y de la ordenación urbanísticas vigentes en el momento de otorgarlas, siempre que se resuelvan en plazo. Si se resolvieran fuera de plazo, se otorgarían de acuerdo con la normativa vigente en el momento en que se tuvieron que resolver. En todo caso, constará en el procedimiento el correspondiente informe técnico y jurídico sobre la adecuación del acto pretendido en estas previsiones (artículo 147 de la Ley).

Artículo 174. Licencias de división del suelo y de las edificaciones e instalaciones

1. Está sujeta a licencia la constitución o modificación de los complejos inmobiliarios, así como cualquier tipo de intervención u operación jurídica que afecte al régimen de propiedad de un inmueble mediante su división, produciendo un incremento del número de viviendas, establecimientos u otros elementos susceptibles

de aprovechamiento privativo independiente respecto de los autorizados en una licencia urbanística anterior.

2. Están sujetas a licencia municipal de división o declaración de innecesariedad, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, las parcelaciones o cualesquiera otros actos de segregación de fincas o predios en cualquier clase de suelo.

3. Todas las parcelas resultantes deberán reunir la superficie y características establecidas en la legislación aplicable y en la ordenación territorial y urbanística.

4. La licencia de división llevará aparejada la cesión de todos aquellos terrenos afectados por regularización de alineaciones oficiales, ajustándose a la ordenación establecida por el planeamiento urbanístico.

5. En ningún caso serán edificables los terrenos resultantes de parcelaciones efectuadas sin reunir los requisitos exigidos **en la Ley**.

6. Serán indivisibles las siguientes parcelas:

a) Las que cuenten con una superficie inferior al doble de la exigida como mínima por la ordenación territorial y urbanística, salvo que el exceso sobre ésta se adquiriera simultáneamente por la persona propietaria del terreno colindante, con el fin de agruparlo y formar una nueva finca que cumpla con las dimensiones mínimas exigibles.

b) Las parcelas que hayan agotado las posibilidades edificatorias otorgadas por el planeamiento. Al otorgarse licencia de edificación sobre una parcela agotando su edificabilidad, el Ayuntamiento hará constar en la licencia la condición de indivisibilidad de la parcela y lo comunicará al Registro de la Propiedad para su constancia en la inscripción de la finca.

c) Las parcelas en suelo rústico vinculadas o afectadas legalmente a las construcciones o edificaciones autorizados sobre ellas. Las Notarías y los Registros de la Propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, en su caso.

7. Régimen de división en suelo rústico:

a) En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

b) No se admitirán divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o análoga.

c) La calificación rústica sobre una finca registral se hará constar en el registro de la propiedad con carácter previo al otorgamiento de la autorización municipal, entendiéndose esta última como la licencia de ocupación y/o cédula de habitabilidad para el supuesto de usos residenciales o licencia de primera utilización para el supuesto de actividades. Dicha afectación implicará la vinculación entre la actuación autorizada y la superficie de la finca, impidiendo futuras divisiones o fraccionamientos mientras permanezca vigente la licencia.

8. Régimen de división en suelo urbanizable y suelo urbano que precisen para su desarrollo la delimitación de unidades de actuación integral:

a) No se podrán llevar a cabo parcelaciones urbanísticas hasta la firmeza en vía administrativa de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

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. En el resto del suelo urbano será posible la división o segregación de terrenos con arreglo a lo dispuesto **en Ley** y en el planeamiento urbanístico.

10. En municipios sin planeamiento urbanístico, podrán otorgarse licencias de parcelación en los siguientes supuestos:

a) En parcelas que reúnan la condición de solar, siempre que cada una de las parcelas resultantes disponga de una superficie, frente y fondo, similar a las del resto de solares del entorno y sus características hagan viable la ejecución de obras de construcción de nueva planta.

b) En suelo rústico, siempre que cada una de las parcelas resultantes reúna los requisitos establecidos en la legislación sectorial agrícola, forestal o análoga.

11. Será innecesaria la licencia de división en los siguientes casos:

a) En el supuesto de parcelaciones incluidas en proyectos de reparcelación.

b) La parcelación en suelo urbano destinada a cumplir el deber de cesión de terrenos para uso dotacional público en cumplimiento de las determinaciones del planeamiento.

c) La parcelación o división provocada directamente por el planeamiento al incluir la finca matriz en diferentes clases o categorías de suelo, sujetando una misma parcela a diferentes regímenes jurídicos.

d) En el supuesto de una parcelación ilegal que resulte inatacable por transcurrir el plazo máximo legal previsto para ello.

e) En casos de concentración parcelaria o similares aprobados por la Administración con la finalidad de utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga (artículo 148 de la Ley).

Artículo 175. Procedimiento de otorgamiento de licencias de división del suelo

1. La solicitud de licencia de división, deberá presentarse ante el respectivo Ayuntamiento adjuntando la siguiente documentación, suscrita por técnico competente:

a) Memoria técnica y justificativa en la que se definan los lotes resultantes y su adecuación al planeamiento urbanístico aplicable.

b) Plano de información a escala mínima 1:1.000 con detalle de los lindes de las fincas registrales o catastrales previas, elementos preexistentes y clasificación urbanística aplicable, cuando la finca se ubique en suelo urbano o urbanizable, y 1:10.000 si se sitúa en suelo rústico.

c) Planos de división a escala mínima 1:1.000 o 1:10.000, según la clasificación del suelo, como en el apartado anterior, donde se identifiquen las parcelas resultantes y su adecuación al uso establecido.

d) En el caso de existencia de edificaciones deberán señalarse gráficamente indicando su ajuste o no a las determinaciones urbanísticas en vigor justificando numérica y gráficamente que se cumplen las determinaciones urbanísticas previstas en el planeamiento aplicable para cada una de las parcelas resultantes.

e) Deberán acotarse cada una de las lindes de las parcelas resultantes, señalando las alineaciones oficiales según el planeamiento vigente.

f) Declaración responsable suscrita por la persona o personas interesadas, en la que se declare que ostentan derecho bastante para realizar la división que se interesa y que son ciertos cuantos datos y documentos han sido expuestos en la documentación presentada ante el Ayuntamiento.

2. El plazo para otorgar la licencia urbanística de división o para declarar la su innecesariedad será de un mes.

La resolución que se adopte irá precedida de los correspondientes informes técnico y jurídico que formarán parte del expediente administrativo y que podrán ser emitidos por los propios servicios técnicos municipales o bien por otros servicios de apoyo, como son las Oficinas Técnicas Urbanísticas o el servicio de asistencia técnica de las Diputaciones Provinciales, o por algún organismo oficial colegiado o de acreditación técnica.

Los informes se pronunciarán sobre la conformidad de la solicitud a la legalidad urbanística y deberán concluir con un pronunciamiento claro y preciso que permita al órgano municipal competente adoptar una resolución ajustada al ordenamiento jurídico.

La competencia para otorgar la licencia o resolver sobre su innecesariedad corresponderá al órgano municipal competente previsto en la legislación básica aplicable.

3. La resolución municipal que otorgue la licencia o declare su innecesariedad debe incorporar como documento anexo una copia certificada del plano parcelario correspondiente y de las fichas descriptivas de los lotes resultantes.

4. Las licencias de división y las certificaciones declaratorias de su innecesariedad se entenderán otorgadas y expedidas legalmente bajo la condición de la presentación en el Municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, del documento público en el que se hayan formalizado los actos de división o fraccionamiento, que deberá contener testimonio íntegro de la licencia o certificación que viabilice éstos y, cuando proceda, del carácter indivisible de las fincas o predios en cualquier clase de suelo.

5. El transcurso del plazo citado sin que se hubiera presentado el pertinente documento público de formalización en el Municipio, determinará la caducidad de la licencia otorgada o de la certificación expedida, por ministerio de la ley y sin necesidad de acto alguno para su declaración. El plazo de presentación podrá ser objeto de prórroga por causa justificada (artículo 149 de la Ley).

Artículo 176. Procedimiento de otorgamiento de licencias de división de edificaciones o construcciones

1. La solicitud de licencia de división para la constitución o modificación de los complejos inmobiliarios, así como cualquier tipo de intervención u operación jurídica que afecte al régimen de propiedad de un inmueble, deberá presentarse ante el respectivo Ayuntamiento adjuntando la siguiente documentación, suscrita por técnico competente:

a) Memoria justificativa de la adecuación del número de viviendas, establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente propuestos en las determinaciones del planeamiento urbanístico y en la legislación sectorial aplicable.

b) Planos a escala adecuada en que consten el número de viviendas, establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente, su superficie y uso urbanístico.

c) Nota simple o certificación del Registro de la Propiedad donde conste la descripción de la finca o edificación, en caso de encontrarse inscrita.

2. El plazo para resolver sobre el otorgamiento de la licencia será de un mes (artículo 150 de la Ley).

Artículo 177. Licencia de actividad

1. Está sujeta a licencia de actividad la implantación de cualquier uso terciario productivo que precise autorización ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación ambiental aplicable.

2. Asimismo, de conformidad con la legislación reguladora de las Bases del Régimen Local, la Administración Municipal podrá someter a licencia determinadas actividades en los siguientes casos:

a) Cuando esté justificado por razones de orden público, seguridad pública, salud pública o protección del medio ambiente en el lugar concreto donde se realiza la actividad, y estas razones no puedan salvaguardarse mediante la presentación de una comunicación previa o declaración responsable.

Por su posible incidencia en el orden público, seguridad pública, salud pública o protección del medio ambiente, requerirán del otorgamiento previo de una licencia de actividad las siguientes:

- Actividades de carácter productivo, industrial o terciario que dispongan de 50 o más trabajadores en plantilla.

- Establecimientos destinados a asistencia social geriátrica con capacidad para atender a 50 o más usuarios.

- Alojamientos turísticos con una capacidad igual o superior a 20 unidades de alojamiento.

- La celebración de espectáculos públicos o actividades recreativas cuya normativa específica exija la concesión de licencia.

- Establecimientos destinados a la venta o almacenamiento de armas, explosivos o material pirotécnico.

- Centros y establecimientos sanitarios.

- Estaciones de servicio de carburantes.

- Establecimientos relacionados con la Policía Sanitaria Mortuoria.

b) Cuando por la escasez de recursos naturales, la utilización de dominio público, la existencia de inequívocos impedimentos técnicos o en función de la existencia de servicios públicos sometidos a tarifas reguladas, el número de operadores económicos del mercado sea limitado.

3. La Consejería competente en materia de medio ambiente deberá pronunciarse sobre la sujeción de las actividades a la autorización ambiental.

4. No obstante lo anteriormente expuesto, la licencia de actividad no será aplicable a aquellas actividades económicas cuya legislación específica, estatal o autonómica, exima del procedimiento de licencia y requiera para su puesta en funcionamiento de la presentación de una comunicación previa o declaración responsable.

5. Se tramitarán en un único procedimiento de manera simultánea e integrada los procedimientos autonómicos de autorización ambiental integrada o unificada y el procedimiento municipal de otorgamiento de licencia de actividad.

El procedimiento de autorización ambiental integrará aquellos trámites necesarios para que conste el pronunciamiento municipal sobre todos aquellos aspectos de su competencia, con especial atención a la verificación del cumplimiento de la normativa urbanística.

La persona interesada, de estimarlo conveniente, podrá comprobar previamente a la presentación de la solicitud de autorización ambiental, la ordenación urbanística aplicable a la ubicación propuesta, a través de una cédula urbanística a solicitar ante el correspondiente Ayuntamiento.

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

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

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

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

6. En el supuesto de que la actuación requiera de la ejecución de obras sujetas a licencia, ésta se tramitará de manera conjunta o posterior a la licencia de actividad, sin que pueda iniciarse la ejecución de la obra hasta la obtención de la licencia de actividad.

Una vez finalizadas las obras, quien ostente la titularidad de la actividad deberá solicitar licencia de primera utilización y comunicar el inicio de la actividad al Ayuntamiento, acompañando la siguiente documentación:

- a) Certificado final de obras suscrito por la dirección facultativa.
- b) Informes o autorizaciones favorables que legalmente procedan en función de las características de la actividad.
- c) Cualquier otro documento que el Ayuntamiento estime conveniente al objeto de acreditar el cumplimiento de la normativa exigible, de acuerdo con lo dispuesto en sus ordenanzas municipales.

7. La licencia de primera utilización deberá resolverse en un plazo máximo de un mes que podrá ampliarse por razones justificadas hasta un máximo de un mes (artículo 151 de la Ley).

Artículo 178. Licencia de primera ocupación o utilización

1. Está sometida a licencia la primera ocupación o utilización, total o parcial, de los edificios, construcciones e instalaciones de obra nueva, ampliación o rehabilitación, una vez concluida su construcción.

Podrán otorgarse licencias de primera ocupación o utilización parcial, limitadas a partes concretas de las edificaciones, construcciones e instalaciones, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que se hayan ejecutado de conformidad con lo autorizado en la licencia municipal y en el proyecto que le sirvió de soporte.
- b) Que se haya dado cumplimiento íntegro a los términos y condiciones previstos expresamente en la licencia de obras.
- c) Que la fase o unidades independientes resulten técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizados de

forma independiente sin detrimento de las restantes.

d) Que en la ejecución del resto de las obras previamente autorizadas se estén cumpliendo, en el momento de la solicitud de licencia parcial, los plazos y las demás determinaciones que imponga la normativa aplicable.

En estos supuestos, el Ayuntamiento podrá exigir mediante acuerdo motivado que la persona solicitante constituya garantía para asegurar la correcta ejecución de las obras restantes.

2. El órgano competente municipal, previo informe técnico y jurídico, podrá otorgar la licencia de primera ocupación o primera utilización a aquellas edificaciones, construcciones e instalaciones que, previo reconocimiento expreso municipal, se encuentren en situación de actuación disconforme en los términos previstos en el artículo 142 de la Ley. Para ello la persona interesada deberá presentar la siguiente documentación:

a) Certificado municipal de caducidad de la acción de restauración de la legalidad urbanística.

b) Certificado suscrito por técnico competente en el que se describa el estado de conservación del edificio y las instalaciones con que cuenta, y se acredite, en atención de las circunstancias anteriores, la aptitud del mismo para destinarse al uso previsto, siempre que el mismo se encuentre permitido por el planeamiento.

c) Documentación descriptiva y justificativa de las instalaciones ejecutadas en el inmueble conforme a su normativa reguladora (artículo 152 de la Ley).

Artículo 179. Licencias en supuestos de interés general

1. En casos excepcionales y justificados en razones de interés general, el Ayuntamiento podrá conceder licencia urbanística para la implantación de usos productivos o de servicios, previamente al cumplimiento íntegro de los deberes urbanísticos de urbanización, cesión y equidistribución exigibles, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que esté aprobado y vigente el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada de los terrenos, y que el uso propuesto sea el previsto en el mismo.

b) Que la persona o entidad promotora se comprometa expresamente mediante documento público, con anterioridad al otorgamiento de la licencia, a cumplir íntegramente los deberes urbanísticos pendientes.

c) Que se constituya una garantía para asegurar dicho cumplimiento en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable a la Administración municipal, por el importe íntegro de los gastos de urbanización correspondientes sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras.

d) Que se incluyan las condiciones anteriores en cualquier transmisión, a título gratuito u oneroso, a terceros de derechos de uso o propiedad.

2. Las licencias otorgadas conforme a este artículo deberán motivar y fundamentar expresamente el supuesto de interés general que las justifique. Las condiciones especiales que incluyan, entre las que debe figurar el compromiso de cumplimiento íntegro de los deberes urbanísticos, deben hacerse constar expresamente en la correspondiente licencia urbanística (artículo 153 de la Ley).

Artículo 180. Licencias especiales de obras y usos provisionales

1. Cuando no dificultaren la ejecución de los planes, podrán autorizarse en suelo urbano, urbanizable o

rústico, usos y obras justificadas de naturaleza provisional que sean fácilmente desmontables, siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación urbanística o sectorial, ni por el Plan General Municipal.

2. En ningún caso se admitirán como usos provisionales los usos residenciales, el uso vivienda, o los usos productivos o terciarios con vocación de permanencia.

3. Los usos autorizados habrán de cesar, con obligación de desmontar las instalaciones o demoler las obras realizadas, sin derecho a indemnización alguna, cuando así lo acordare el Ayuntamiento, condición que debe ser aceptada expresamente por la persona interesada como requisito previo a su otorgamiento.

4. La eficacia de la licencia quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad mediante nota al margen de la última inscripción de dominio de la finca correspondiente, de conformidad con la legislación hipotecaria.

5. La licencia especial se tramitará de conformidad con lo previsto en las licencias de obra.

6. El Ayuntamiento podrá exigir el depósito de un aval en cuantía suficiente para garantizar la reposición del terreno a su estado inicial (artículo 154 de la Ley).

Artículo 181. Actos promovidos por Administraciones Públicas

1. Las obras promovidas por el Ayuntamiento en su propio término municipal, se entenderán autorizadas mediante el acuerdo municipal correspondiente, que deberá someterse a los mismos requisitos previos de verificación de cumplimiento de la normativa aplicable.

2. Los actos de transformación o uso del suelo que sean promovidos por el resto de Administración Públicas o por las entidades de derecho público dependientes o vinculadas a ellas, estarán sujetos a licencia urbanística o título habilitante correspondiente, salvo las excepciones previstas en la legislación sectorial aplicable, en las que el control preventivo propio de la actuación se sustituye por una consulta al Ayuntamiento respectivo.

3. En los que casos en los que la actuación a realizar no esté sometida a licencia municipal o título habilitante, el Ayuntamiento dispondrá de un plazo de dos meses para informar el proyecto y la actuación con relación a la ordenación urbanística en vigor, transcurrido el cual, sin que se evacue informe se entenderá otorgada la conformidad al proyecto. No obstante, en el supuesto de que concurren razones de urgencia o de excepcional interés público en la obra a ejecutar, el Ayuntamiento deberá pronunciarse en el plazo de un mes.

4. En caso de disconformidad ha de elevarse el proyecto a la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, que habrá de resolver sobre la ejecución o modificación de dicho proyecto, o al Consejo de Ministros cuando las obras sean promovidas por la Administración del Estado (artículo 155 de la Ley).

Artículo 182. Los efectos de la licencia urbanística

1. La obtención de la licencia urbanística legitima la ejecución de los actos y la implantación y el desarrollo de los usos y actividades correspondientes.

2. Cuando las licencias urbanísticas resulten sobrevenidamente disconformes con el planeamiento de ordenación territorial y urbanística, en virtud de la aprobación de un nuevo instrumento prevalente o de la modificación del vigente al tiempo de aquéllas y las obras no hayan aún concluido, el Municipio:

a) Declarará, motivadamente, la disconformidad y acordará, como medida cautelar, la suspensión inmediata

de las obras o de los usos por plazo que no puede ser superior a cuatro meses.

b) Dentro del período de vigencia de la medida cautelar y previa audiencia de la persona interesada, 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 156 de la Ley).

Artículo 183. Caducidad de las licencias

1. La resolución por la que se otorgue licencia deberá contener expresamente los plazos para iniciar y finalizar las obras, y el plazo máximo de interrupción de las mismas.

2. En caso de no estar previstos en la licencia, el plazo de iniciación no podrá exceder de seis meses y el de terminación de dos años, a contar desde la notificación de su otorgamiento, no pudiendo estar suspendidos los trabajos de ejecución de las obras por tiempo igual o superior a tres meses.

3. El Ayuntamiento a solicitud de quien ostente la titularidad 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 a la persona interesada, 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.

6. En el supuesto de que la licencia de obras de edificación, construcción o instalación se haya solicitado y otorgado mediante la presentación de un proyecto básico, insuficiente para iniciar las obras, será preceptivo que en el plazo máximo de tres meses desde la notificación de su otorgamiento se presente ante el Ayuntamiento un proyecto de ejecución ajustado a sus determinaciones. La falta de presentación del proyecto de ejecución en este plazo implicará, por ministerio legal, la extinción de los efectos de la licencia, en cuyo caso se debe solicitar una nueva licencia (artículo 157 de la Ley).

Artículo 184. Trámite de consulta sustitutiva de la licencia o autorización

1. La licencia urbanística o, en su caso, la licencia de obras y usos provisionales podrá ser sustituida por el trámite de consulta en el caso de los proyectos empresariales de interés autonómico cuyo carácter haya sido declarado por Consejo de Gobierno. Lo anterior se entiende sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones tributarias que, en su caso, fueran exigibles.

2. La consulta, que versará sobre la adecuación a la ordenación urbanística y, en su caso la cuantificación de las obligaciones tributarias municipales correspondientes, se formulará al ayuntamiento competente por razón del territorio, que deberá evacuarla en el plazo máximo de quince días.

3. Si las obras o actos proyectados fueran contrarios al planeamiento de ordenación urbanística en vigor, en el plazo más breve posible se procederá a tramitar el correspondiente expediente de suspensión parcial de la aplicación de dicho planeamiento para su revisión o modificación.

4. La evacuación de la consulta en disconformidad no impedirá la continuación y terminación del procedimiento. A estos efectos, se remitirá el expediente a la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio para que, previo informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de

Extremadura, lo apruebe definitivamente y disponga, en su caso, lo necesario para su ejecución, determinando, cuando proceda, la incoación del procedimiento de modificación o revisión del planeamiento.

5. Sin perjuicio de lo previsto en el párrafo anterior, los Proyectos Empresariales de Interés Autonómico que afecten suelos protegidos sólo podrán ejecutarse cuando los usos y actividades que contemplen sean congruentes con los valores objeto de protección. En estos casos se requerirá informe favorable del organismo que ostente la competencia sectorial en razón de los valores protegidos.

6 Finalizada la ejecución de las obras o instalaciones, la persona o entidad promotora presentará ante la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística certificación acreditativa de tal extremo, así como de que aquéllas se han llevado a cabo conforme al proyecto, de lo que la Consejería dará traslado al ayuntamiento, autorizando a continuación el inicio de la actividad (artículo 158 de la Ley).

Artículo 185. La responsabilidad de las técnicas y técnicos redactores de proyectos

La persona en ejercicio de su actividad profesional autora 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 159 de la Ley).

Artículo 186. Información y publicidad en obras

1. En toda obra de construcción, edificación, instalación 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.

2. 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.

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

4. Las licencias o comunicaciones previas de uso y actividad se exhibirán en un lugar visible del local, establecimiento o instalación, con la información y características que dispongan las correspondientes ordenanzas municipales (artículo 160 de la Ley).

Artículo 187. La prestación de servicios por las compañías suministradoras

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas, telefonía, telecomunicaciones y demás servicios exigirán para la contratación provisional, en su caso, de los respectivos servicios la acreditación del título habilitante que resulte preciso, fijando como plazo máximo de duración del contrato el establecido en ella para la ejecución de las obras, transcurrido el cual no podrá continuar la prestación del servicio.

2. Las empresas citadas en el número anterior exigirán, para la contratación definitiva de los suministros respectivos, la siguiente documentación para uso residencial:

a) Cédula de habitabilidad o calificación definitiva en el supuesto de viviendas sometidas a algún régimen de

protección pública.

b) Licencia de primera ocupación.

3. Las empresas exigirán, para la contratación definitiva de los suministros respectivos, la siguiente documentación para actividades agrícolas, ganaderas, comerciales, de ocio, industriales y de servicios:

a) Licencia de actividad o, en el caso de usos y actividades sujetas al régimen de comunicación previa, documento acreditativo de haberse presentado la misma en el correspondiente Ayuntamiento.

b) Licencia de primera utilización.

4. Las órdenes de paralización o demolición de cualquier obra, uso o edificación serán notificadas a las correspondientes compañías para la no concesión o, en su caso, suspensión del suministro de los servicios de agua, electricidad, gas, telefonía y telecomunicaciones.

5. El incumplimiento de los requisitos establecidos en este artículo constituirá una infracción urbanística de la que será responsable la empresa suministradora de servicios.

6. Las compañías suministradoras de servicios deberán:

a) Colaborar con las Administraciones públicas en la protección de la legalidad urbanística.

b) Abstenerse de extender las redes y prestar servicios o suministros a terrenos, edificaciones, instalaciones, obras o construcciones, si no se les acredita que estas cuentan con los correspondientes instrumentos de intervención urbanística y ambiental para el uso efectivo al que se destinen, una copia de los cuales exigirán de quienes les requieran los servicios y custodiarán bajo su responsabilidad.

c) Atender en el plazo de diez días desde su recepción las órdenes de no contratación o suspensión de los suministros dadas por la administración urbanística en relación con aquellas actividades y obras cuya paralización haya ordenado, dentro del procedimiento de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística.

d) Atender cumplidamente, respecto de los servicios que presten, los requerimientos de información que la autoridad urbanística les dirija (artículo 161 de la Ley).

SECCIÓN 2. Comunicaciones urbanísticas previas

Artículo 188. Comunicaciones previas de obras, instalación y construcción

Quedan sujetos al régimen de comunicación previa al Municipio los actos de aprovechamiento y uso del suelo y los de obras de construcción, edificación, instalación y urbanización, no incluidos en el ámbito de aplicación del artículo 146 de la Ley y en particular, los siguientes:

a) Las obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación y las que modifiquen la distribución interior de las edificaciones o construcciones existentes, cualquiera que sea su uso, que no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, el sistema estructural, no tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio, ni supongan impacto sobre el patrimonio histórico-artístico o sobre el uso privativo y ocupación de bienes de dominio público.

b) Obras sobre construcciones y edificaciones existentes que por su alcance puedan considerarse de escasa entidad y se realicen con un reducido presupuesto, tales como sustitución, renovación o reparación de

revestimientos, alicatados, pavimentos, falsos techos, tabiquería, carpintería, fontanería, instalaciones eléctricas, enlucidos y pinturas.

c) Trabajos previos a la construcción, tales como sondeos, prospecciones, catas, ensayos y limpieza de solares.

d) La tala de arbolado en suelo urbano.

e) La implantación de estaciones o instalaciones radioeléctricas utilizadas para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público.

f) El cerramiento de fincas, muros y vallados.

g) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.

h) La instalación de invernaderos de altura inferior a 1 metro y cuya superficie ocupada sea inferior a 500 m².

i) La reparación de firmes y cunetas de caminos privados existentes.

j) La instalación de placas solares sobre edificios y construcciones, así como los puntos de recarga de vehículos eléctricos, salvo que supongan un impacto sobre el patrimonio histórico artístico (artículo 162 de la Ley).

Artículo 189. Comunicaciones previas de uso y actividad

1. Estarán sujetos a comunicación previa de uso y actividad, sin perjuicio de los informes o autorizaciones que sean exigibles conforme la legislación aplicable, los siguientes actos:

a) La puesta en funcionamiento de actividades comerciales, industriales, de ocio y de servicios siempre que no deban someterse a licencia urbanística.

b) La modificación de uso de los edificios, construcciones e instalaciones cuando no se sujete a licencia urbanística.

c) 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.

2. La puesta en funcionamiento de establecimientos sujetos a comunicación previa no requerirá de ningún tipo de autorización expresa para proceder a su apertura y bastará la simple presentación de la comunicación para su conocimiento por parte del Ayuntamiento y para la emisión de informe por parte de los servicios técnicos municipales a fin de comprobar las siguientes circunstancias:

a) Que la documentación se ha presentado de modo completo. En el supuesto de estar sometida a algún tipo de comunicación o declaración responsable autonómica, deberá adjuntarse copia de su presentación ante el registro correspondiente.

b) Que la actividad que se pretende desarrollar está sujeta al procedimiento de comunicación previa.

3. No obstante lo anteriormente expuesto, la comunicación previa de uso y actividad no será aplicable a aquellas actividades cuya legislación específica, estatal o autonómica, requiera de licencia de usos y actividad o las someta a la mera presentación de una declaración responsable (artículo 163 de la Ley).

Artículo 190. El procedimiento de comunicación previa

1. La persona o entidad promotora de las actuaciones sujetas a comunicación previa podrá iniciarlas a partir del momento de presentación de la comunicación previa en el registro general del Ayuntamiento donde se pretenda desarrollar la actuación, el uso o actividad.

2. La comunicación previa urbanística y la comunicación ambiental municipal prevista en la legislación ambiental autonómica, se podrán presentar de manera conjunta ante el registro del Ayuntamiento.

3. La comunicación previa conllevará un control municipal posterior al inicio de la actuación, uso o actividad, a efectos de verificar el cumplimiento de la normativa reguladora.

4. Cuando la actuación esté sujeta a autorizaciones, comunicaciones o declaraciones responsables de otras Administraciones Públicas ajenas a la Administración Local, deberá presentarse documentación que acredite que han sido comunicadas o las correspondientes resoluciones administrativas de autorización.

5. La habilitación para el ejercicio de actuaciones sujetas a comunicación previa no prejuzga la situación y efectivo acomodo de las condiciones del establecimiento a la normativa aplicable, ni limitará el ejercicio de las potestades administrativas de control que a la Administración le estén atribuidas por el ordenamiento sectorial aplicable en cada caso. La inactividad de la Administración no implicará la subsanación de los defectos o irregularidades que presente el acto, la operación o la actividad objeto de comunicación.

6. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, en cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe a la comunicación previa determinará la declaración por el Ayuntamiento de la imposibilidad de ejercer la actuación sin perjuicio de responsabilidades civiles, penales o administrativas a que hubiere lugar.

7. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, dentro de los quince días hábiles siguientes a la comunicación el Municipio podrá:

a) Señalar a la persona interesada la necesidad de solicitar una licencia.

b) Requerir de la persona interesada ampliación de la información facilitada, en cuyo caso, se interrumpirá el cómputo del plazo, reiniciándose una vez cumplimentado el requerimiento.

8. El Municipio dará traslado a las Administraciones competentes, de las comunicaciones cuyo objeto les afecte.

9. En los supuestos de transmisibilidad de licencias urbanísticas el único requisito de la misma es que sea comunicada por escrito a la Administración concedente, bien por la persona transmitente o bien la nueva titular. La ausencia de tal comunicación no afectará a la eficacia de la transmisión efectuada ni a la vigencia de la propia licencia, aunque en tal caso ambos quedarán sujetos de forma solidaria a las responsabilidades que pudieran derivarse de la actuación objeto de licencia transmitida.

10. La comunicación previa para el ejercicio de actividades deberá ir acompañada al menos de la siguiente documentación:

a) Proyecto o memoria en los que se describan la actividad y sus principales impactos ambientales, especialmente los relativos a las emisiones al aire, al agua, al suelo, la gestión de residuos, y la contaminación acústica y lumínica.

b) Fecha a partir de la cual pretende iniciar el ejercicio del uso o actividad y el compromiso de mantener el

cumplimiento de los requisitos legales durante todo el periodo en el que se vaya a ejercer la actividad.

c) 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.

d) 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.

e) La Administración pondrá a disposición de las personas interesadas impresos normalizados en los que se hará constar la identidad de la persona interesada o titular de la actividad.

11. Si la documentación presentada ante el Ayuntamiento se considerara incompleta o se tratara de una actuación no sometida al procedimiento de acto comunicado, se notificará a la persona interesada en un plazo máximo de quince días, para que complete la documentación exigible o inicie el procedimiento de autorización ambiental y licencia que resulte aplicable, absteniéndose de ejercer la actividad.

Transcurrido el plazo ofrecido sin que se aporte la documentación requerida o se dé respuesta satisfactoria al requerimiento efectuado, se dictará resolución expresiva de que la comunicación previa no ha producido efectos, procediéndose a su archivo, ofreciendo a la persona interesada la posibilidad de interponer los recursos que procedan.

12. El inicio de la actuación se hará sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección del Ayuntamiento.

13. En ningún caso la comunicación previa autoriza el ejercicio de actividades en contra de la legislación o de la ordenación aplicable.

14. Realizada la comprobación material de la actividad si se aprecia, por los servicios técnicos municipales, la existencia de instalaciones o elementos que potencialmente pudiesen generar molestias se podrá requerir la documentación técnica precisa para garantizar el correcto funcionamiento de la actividad.

15. La apertura de una actividad sometida a comunicación previa tendrá una vigencia indefinida, sin perjuicio de las limitaciones temporales que se puedan imponer en supuestos concretos. No obstante, perderá su vigencia en el caso de cese o interrupción de la actividad por un periodo superior a 6 meses, por cualquier causa, salvo que la misma sea imputable a la Administración, en cuyo caso no se computará dicho periodo. Se presumirá que la actividad ha cesado o ha sido interrumpida por su titular cuando conste la baja ante otras Administraciones Públicas o ante las compañías suministradoras de servicios, agua y energía (artículo 164 de la Ley).

Artículo 191. 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 a la persona interesada, cuando transcurran

seis meses desde la presentación de la comunicación previa sin que se haya iniciado su objeto (artículo 165 de la Ley).

Artículo 192. Control de actividades sujetas a comunicación previa

1. Al objeto de comprobar el cumplimiento de los requisitos exigibles para el funcionamiento de la actividad, el Ayuntamiento deberá revisar la documentación presentada con la comunicación, así como inspeccionar el inmueble donde se lleva a cabo la actividad objeto de la misma.

2. Si tras las oportunas comprobaciones municipales se determinara que la comunicación previa resulta conforme con la normativa aplicable, el Ayuntamiento podrá expedir a favor de la persona interesada 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 a la persona o entidad con la condición de promotor un plazo para corregir los defectos advertidos. Este plazo será proporcionado a la magnitud de la deficiencia a subsanar.

4. Una vez subsanados, la persona o entidad promotora 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 la persona o entidad promotora hubiese incumplido el requerimiento de subsanación, el Ayuntamiento dictará resolución motivada ordenando la inmediata suspensión del ejercicio de la actividad, previa audiencia de quien ejerza la titularidad de la actividad.

6. Los Ayuntamientos deberán aprobar ordenanzas que regulen el procedimiento de control de actividades sometidas a comunicación previa (artículo 166 de la Ley).

CAPITULO 3. Deber de conservación y declaración de ruina

Artículo 193. Deber de uso, conservación y rehabilitación

1. Las personas propietarias y titulares de derechos de uso de toda clase de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones, cualquiera que sea la situación en la que se encuentren, deberán:

- a) Dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística.
- b) Conservarlos en las condiciones legales de seguridad, salubridad, accesibilidad universal, ornato y las demás legalmente exigibles para servir de soporte a dichos usos, salvo que por incumplimiento de este deber haya sobrevenido la ruina.
- c) Realizar las obras adicionales que la Administración ordene por motivos turísticos o culturales o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber legal de conservación.
- d) Conservar, proteger y mantener los bienes integrantes del patrimonio histórico, artístico y arquitectónico.
- e) Edificar los solares situados en suelo urbano y, en su caso, completar la urbanización exigible y necesaria al uso previsto, dentro de los plazos máximos previstos. El deber de edificar incluye el deber de las personas propietarias de finalizar las obras para cuya ejecución obtuvieron la preceptiva licencia.

f) Ejecutar las obras necesarias para adaptar la edificación a las exigencias básicas previstas en la normativa técnica de obligado cumplimiento.

g) Adaptarlos al ambiente, tanto en materiales, dimensiones, alturas, volúmenes y tipologías en general, armonizando con el entorno y con las características del medio y el paisaje existente.

h) Minimizar el impacto y, de ser posible, reponer a su estado originario cualquier tipo de actuación contraria a lo establecido en la ordenación territorial y urbanística.

2. El deber legal de conservación, que constituirá el límite de las obras que deban ejecutarse a costa de las personas propietarias cuando la Administración las ordene, se establece en la mitad del valor actual de construcción de un inmueble de nueva planta, equivalente al original, en relación con las características constructivas y la superficie útil, realizado con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio. Cuando se supere dicho límite, las obras que lo rebasen para obtener mejoras de interés general correrán a cargo de los fondos de la Administración que haya impuesto su realización.

3. Las obras se ejecutarán a costa de las personas propietarias y titulares de derechos de uso si estuvieran dentro del límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a los fondos de la entidad que la ordene cuando lo superara para obtener mejoras de interés general.

4. El incumplimiento del deber de edificar, habilitará a la Administración para expropiar la parcela o el solar, llevar a cabo su venta forzosa o proceder a la ejecución del planeamiento mediante la adjudicación de un programa de edificación a un agente edificador, previa declaración municipal de la misma en situación de edificación forzosa.

5. El Informe de Evaluación del Edificio acreditará la situación de las edificaciones en relación, al menos, a su estado de conservación, el cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad universal y su grado de eficiencia energética. Se determinarán reglamentariamente los supuestos en que el informe sea exigible, su contenido, la capacitación para suscribirlo y demás aspectos necesarios para instrumentar su aplicación (artículo 167 de la Ley).

Artículo 194. Órdenes de ejecución

1. Los Municipios y el órgano de la Administración de la comunidad autónoma de Extremadura competente en materia de patrimonio cultural en el caso de edificios declarados de interés cultural, de oficio o a instancia de cualquier parte interesada, deberán dictar órdenes de ejecución para dar cumplimiento a los deberes señalados en el apartado primero del artículo anterior, debiendo fijarse plazo y condiciones para su ejecución.

2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa de la persona obligada y hasta el límite del deber de conservación.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas y nunca inferior a 300 euros.

c) El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, sin perjuicio de la repercusión del coste de las obras en la persona incumplidora.

- d) Sustitución de la persona propietaria incumplidora mediante la formulación de Programas de edificación.
- e) Expropiación forzosa.

3. Las órdenes de ejecución tienen carácter inmediatamente ejecutivo. La Administración podrá suplir la actividad de la persona destinataria mediante los medios de ejecución forzosa previstos en la legislación de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y procedimiento administrativo común.

4. La Administración, apreciada la concurrencia de alguno de los supuestos previstos en el apartado primero del artículo anterior, comunicará a la persona propietaria la orden de ejecución que deberá reunir los siguientes requisitos:

- a) Identificación del motivo o motivos que justifican su adopción.
- b) Relación y determinación de los actos, operaciones y actividades cuya realización se ordene.
- c) Plazo para la ejecución voluntaria y advertencia de la posibilidad de la utilización de los medios de ejecución forzosa.
- d) En su caso, requerimiento de formulación del correspondiente proyecto técnico cuando éste sea necesario para la realización de las indicadas operaciones. La persona, recibida la comunicación, tendrá un plazo adecuado, no inferior nunca a quince días, para la formulación de las alegaciones y aportación de documentos y, en su caso, del proyecto técnico. Simultáneamente a este trámite se dará información a las Administraciones afectadas bien por los actos, las operaciones o las actividades que motivaron la adopción de la orden de ejecución, bien por la ejecución de ésta. A la vista de las alegaciones e informes que se aporten al procedimiento, la Administración resolverá sobre el contenido y las condiciones definitivas de la orden de ejecución.

5. En la determinación de los actos, las operaciones y las actividades objeto de la orden de ejecución se observarán los principios de igualdad, proporcionalidad, congruencia con los fines y menor restricción posible de los derechos e intereses legítimos de las personas, ponderados a la luz de los demás principios y valores consagrados **en la Ley** y teniendo en cuenta los intereses generales afectados por los hechos determinantes de la orden o por las consecuencias de su ejecución.

6. La orden de ejecución legitima por sí misma la ejecución de los actos, las operaciones y las actividades que en ella se contemplen.

7. La orden de ejecución que se adopte, determinará la afección real del inmueble al cumplimiento de la obligación del deber de conservación. Dicha afección real se hará constar, mediante nota marginal, en el Registro de la Propiedad, con referencia expresa a su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real, al pago de cargas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.

8. La persona destinataria de la orden de ejecución deberá abonar los gastos de elaboración de proyecto, las tasas que sean legalmente exigibles por su tramitación, así como los derivados de todas las operaciones de ejecución material de la orden. La Administración podrá recaudar las anteriores cantidades por los procedimientos de ejecución previstos en la legislación general del Estado.

9. La Administración pública podrá acordar de plano y con carácter provisional y cautelar las medidas necesarias para salvaguardar la integridad física de las personas o la de sus bienes, así como la efectividad de los principios y valores proclamados **en la Ley** amenazada por riesgos inminentes derivados del estado de obras,

construcciones, instalaciones o terrenos. Las actuaciones que comporten dichas medidas se realizarán por la propia Administración que las acuerde, la cual podrá recabar, si ello fuera posible, la colaboración de los titulares de los terrenos, instalaciones, edificaciones o construcciones. Adoptadas las medidas imprescindibles para la salvaguarda de los bienes jurídicos en peligro, se procederá a tramitar el correspondiente expediente para el dictado de la orden de ejecución que proceda (artículo 168 de la Ley).

Artículo 195. Ruina legal

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una edificación en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para garantizar la estabilidad estructural, seguridad, estanqueidad o habitabilidad, y para recuperar o mantener las condiciones mínimas para un uso compatible con el planeamiento, supere el límite legal del deber de conservación normal.

b) Cuando el coste de las reparaciones necesarias sumado al de las realizadas como consecuencia de la última inspección periódica, supere el límite del deber normal de conservación y exista una tendencia al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

c) Cuando no estando en situación segura de uso por sus condiciones de estabilidad estructural, seguridad, estanqueidad o habitabilidad, no pudieran realizarse las obras requeridas por encontrarse en una situación de fuera de ordenación que impida su ejecución.

2. Corresponderá al Municipio la declaración de situación legal de ruina, previo procedimiento iniciado de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, en el que, en todo caso, deberá darse audiencia por plazo mínimo de 15 días a todas las personas titulares de derechos afectados, para que aleguen y presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen oportunos en defensa de sus derechos, así como a la Administración competente cuando resulte afectado un inmueble catalogado, objeto de un procedimiento de catalogación o declarado bien cultural.

3. Para verificar la concurrencia del estado ruinoso del inmueble, será necesario en todo caso la emisión de un informe técnico por parte de los servicios técnicos municipales tras la correspondiente visita de inspección.

4. La declaración deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y deberá pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación. En ningún caso podrá observarse incumplimiento del deber cuando la ruina sea causada por causa mayor, hecho fortuito o culpa de una tercera persona.

5. La declaración obliga a la persona propietaria 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 la persona propietaria 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 de la persona propietaria incumplidora aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos **en la Ley**.

6. En el caso de declaración de ruina legal que afecte un edificio catalogado, objeto de un procedimiento de

catalogación o declarado bien cultural, corresponde a la administración competente la determinación de los efectos de la declaración de ruina, sin perjuicio de la obligación de las personas propietarias de adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad (artículo 169 de la Ley).

Artículo 196. Ruina física inminente

1. Cuando una construcción, edificación o instalación o algún elemento o parte de las mismas, se encuentre en tal estado que amenace con derrumbarse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés histórico o artístico, el Municipio estará habilitado para disponer con carácter urgente y sin dilaciones, todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento o apeo de la construcción o edificación y su desalojo. En el caso de edificios catalogados, objeto de un procedimiento de catalogación o declarados bien cultural, dichas medidas de manera excepcional, podrán extenderse a la demolición de los elementos estrictamente indispensables para proteger adecuadamente valores superiores y, desde luego, la integridad física de las personas.

2. Para verificar y resolver sobre la concurrencia del estado de ruina inminente, se requiere en todo caso la emisión de un informe técnico por parte de los servicios técnicos municipales tras la correspondiente visita de inspección.

El Municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el apartado anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe a la persona propietaria. Las indemnizaciones que satisfaga el Municipio deberán repercutirse en la persona que ostenta la propiedad hasta el límite del deber normal de conservación.

4. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá, ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística (artículo 170 de la Ley).

TÍTULO VII. Protección de la legalidad urbanística

CAPÍTULO 1. Medidas de reacción ante actuaciones ilegales

Artículo 197. Actuación de la Administración

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

1. Paralización inmediata de las obras en fase de ejecución que carezcan del título o presupuesto habilitante legalmente exigibles o contravengan sus condiciones.

La notificación de la orden podrá realizarse, indistintamente, a la persona o entidad promotora o a la que ostente la condición de titular catastral del inmueble. Practicada la notificación, y transcurridas cuarenta y ocho horas desde ésta sin que se haya cumplido con la orden notificada, podrán adoptarse mediante las siguientes medidas cautelares:

a) El precinto de los inmuebles y maquinaria y materiales, o, cuando éstas fueran susceptibles de ello, el depósito de los mismos bajo custodia del Municipio.

b) La suspensión del suministro de los servicios de gas, agua y electricidad, incluso el desalojo y precinto del

inmueble o inmuebles salvo que tuvieran la condición legal de domicilio de personas físicas. Para ello, el órgano municipal competente notificará la resolución de suspensión a las empresas suministradoras, que deberán suspender su correspondiente suministro en el plazo improrrogable de cinco días. El levantamiento de la suspensión sólo procederá cuando se haya notificado la legalización de las actuaciones o usos a las empresas suministradoras para que proceda a la contratación definitiva del servicio.

2. Restauración de la legalidad urbanística mediante la legalización del acto o uso ejecutado o en curso de ejecución, o bien, mediante la reposición a su estado originario de la realidad física alterada cuando la actuación no resulte legalizable o cuando no se haya solicitado en plazo la legalización de lo ilegalmente ejecutado.

3. Inicio de los procedimientos de suspensión y anulación de los posibles actos administrativos legitimadores en los que pudiera ampararse la actuación ilegal.

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

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

Cuando una actuación se hubiere ejecutado al amparo de una licencia urbanística, comunicación previa u orden de ejecución, en el trámite por el cual se requiera su legalización, la persona interesada podrá alegar las razones o motivos y aportar las pruebas que acrediten la legitimidad de su actuación. De confirmarse la existencia de acto administrativo legitimador, éste deberá ser objeto de revisión, de conformidad con lo establecido en la legislación del procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas.

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

4. Imposición de sanciones a las personas responsables por la comisión de una infracción urbanística, previa la tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales a que hubiere lugar.

5. Cuando resultare procedente, traslado de las actuaciones al órgano judicial competente, a los efectos previstos en la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, o cuando la infracción pudiera ser constitutiva de delito o falta (artículo 171 de la Ley).

SECCIÓN 1. Obras y usos en curso de ejecución, sin licencia o comunicación previa, o sin ajustarse a su contenido

Artículo 198. Orden de paralización y restauración de la legalidad urbanística

1. Cuando la Administración municipal conozca de la realización un acto de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que esté sujeto a cualquier medio de control previo o posterior y que se realice o ejecute sin cumplir con el presupuesto legal que lo habilite o, en su caso, sin orden de ejecución, o contraviniendo las condiciones de los mismos, ordenará, en todo o en la parte que proceda, la inmediata suspensión de las obras o el cese del acto o uso en curso de ejecución o funcionamiento.

2. La orden de paralización se realizará con carácter previo o simultáneo al acuerdo de incoación del procedimiento de restauración de la legalidad urbanística.

3. La orden de paralización deberá comunicarse por la Administración municipal al Registro de la Propiedad para su constancia mediante nota marginal.

4. En el acuerdo de incoación del procedimiento de restauración de la legalidad urbanística, se requerirá a la persona o entidad promotora y/o propietaria del inmueble para que en plazo de dos meses legalice la actuación a través de los medios de control previo o posterior previstos **en la Ley**, acredite su legalidad por los medios que la persona interesada alegue en su derecho o, en su caso, ajuste las obras a dichos procedimientos de control ya efectuados.

5. Una vez transcurrido el plazo de dos meses, si no se hubiese presentado la documentación necesaria para regularizar la actuación, cuando esta fuera denegada o no se hubiere acreditado su legalidad por los medios que la persona interesada alegue en su derecho, la Administración competente formulará una propuesta de reposición de la realidad física alterada a los efectos del restablecimiento del orden jurídico perturbado, concediendo un plazo no inferior a quince días para la presentación de aquellas alegaciones que se estimen pertinentes.

6. En caso de instarse la legalización, regirán en cuanto a su tramitación y resolución, las mismas reglas establecidas para las licencias o comunicaciones previas que resulten procedentes.

7. El plazo máximo en que debe notificarse la resolución definitiva que se dicte en el procedimiento de restauración de la legalidad urbanística será de un año a contar desde la fecha de su iniciación. El periodo de dos meses previsto para instar la legalización y el tiempo de su tramitación suspenden el plazo de caducidad del procedimiento de restauración.

8. También se pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal los actos de desobediencia respecto a las resoluciones administrativas u órdenes dictadas en ejecución **de la Ley** (artículo 172 de la Ley).

Artículo 199. Reposición de la realidad física alterada

1. Procede adoptar la medida de reposición de la realidad física alterada cuando:

- a) Las obras sean manifiestamente incompatibles con la ordenación territorial y urbanística.
- b) Se inste la legalización y esta haya sido denegada.
- c) No se haya instado la legalización en el plazo de dos meses concedido al efecto.

2. Si las personas responsables de la infracción repusieran el bien al estado anterior a la infracción o dieran cumplimiento íntegro a lo dispuesto en la resolución correspondiente, tendrán derecho a la reducción del 50% en el importe de la multa impuesta o que deba imponerse en el procedimiento sancionador, o a la devolución del importe correspondiente de la que ya hubieran satisfecho, siendo esta acumulable con la prevista en el artículo 186.7.

3. La Administración competente dispondrá la demolición o reposición de la realidad física alterada de las actuaciones que sean manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística, previa audiencia de la persona interesada. En el caso de la Administración Local esta competencia recaerá sobre el Pleno.

4. En los edificios, construcciones o instalaciones ilegales para las que haya finalizado el plazo de actuación

de la Administración para reposición de la legalidad urbanística, se aplicará el régimen de actuaciones disconformes, en lo que a usos y obras se refiere.

5. La restauración de la legalidad urbanística ante obras de demolición, consistirá en la reconstrucción de lo indebidamente demolido. Cuando se tratare de una construcción catalogada o de bienes de interés cultural, la reconstrucción se realizará conforme a los criterios que determine la Consejería competente en materia de protección del patrimonio histórico-artístico, sin perjuicio de las sanciones a que hubiere lugar.

6. En las parcelaciones ilegales las operaciones de restauración de los terrenos consistirán en la roturación de caminos, desmonte o destrucción de servicios, demolición de vallados o cerramientos y cualesquiera otras que resulten necesarias para el pleno restablecimiento de la realidad física alterada.

7. Cuando la incoación de expedientes de disciplina urbanística afecte a actuaciones por virtud de las cuales se lleve a cabo la creación de nuevas fincas registrales por vía de parcelación, reparcelación, declaración de obra nueva o constitución de régimen de propiedad horizontal, la Administración actuante estará obligada a acordar la práctica en el Registro de la Propiedad de anotación preventiva (artículo 173 de la Ley).

SECCIÓN 2. Obras y usos terminados, sin licencia o comunicación previa, o sin ajustarse a su contenido

Artículo 200. Actuación de la Administración

Si se hubiese llevado a cabo una parcelación o concluido una obra o uso del suelo o de subsuelo sin licencia, comunicación previa u orden de ejecución, o contraviniendo sus condiciones, el Ayuntamiento, dentro del plazo de seis años a contar desde su ejecución o total terminación de las obras, y previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos siguientes:

a) Si la obra o uso fuera conforme con el planeamiento, se requerirá a la persona interesada para que en el plazo de dos meses solicite la preceptiva licencia o comunicación previa, con advertencia de demolición o reconstrucción a su costa si así no lo hiciera.

b) Si la obra o uso fuera disconforme con el planeamiento, se decretará su demolición o reconstrucción, según proceda, a costa de la persona interesada (artículo 174 de la Ley).

Artículo 201. Compatibilidad con sanciones

Lo dispuesto en los artículos anteriores se entenderá sin perjuicio de la imposición de las sanciones que procedan y de las facultades que correspondan a las autoridades competentes, en virtud del régimen específico de autorización o concesión a que estén sometidos determinados actos de edificación y uso del suelo (artículo 175 de la Ley).

SECCIÓN 3. Disposiciones comunes

Artículo 202. Suspensión de licencias y de actuaciones comunicadas

El Ayuntamiento dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia, comunicación previa u orden de ejecución, y consiguientemente la paralización de las obras ejecutadas a su amparo, cuando el contenido de la resolución o del acto comunicado constituya manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave (artículo 176 de la Ley).

Artículo 203. Revisión de oficio

1. Las licencias, órdenes de ejecución, los documentos acreditativos de la toma en conocimiento de una comunicación previa o los instrumentos de ejecución ilegales deberán ser revisados por el Ayuntamiento, conforme a los plazos y procedimientos establecidos en la legislación de procedimiento administrativo común.

2. La Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación de territorio, dentro de los plazos establecidos en la citada legislación para la revisión, podrá requerir del Ayuntamiento la remisión de copias de las licencias, órdenes de ejecución o comunicaciones previas que pudieran ser ilegales, así como de los correspondientes proyectos técnicos, impugnándolos conforme a la ley de la jurisdicción contencioso administrativa o la cesación del mismo, la Administración municipal procederá a la imposición de multas coercitivas por plazos mínimos de un mes, hasta un máximo de diez, e importe, en cada ocasión, del diez por ciento del valor de la obra a ejecutar para reponer la legalidad y nunca por importe inferior a 300 euros.

3. Las licencias u órdenes de ejecución que se otorgaren y los actos comunicados que impliquen una actuación contraria con el destino y uso urbanístico de terrenos que tengan condición de dominio público, como sistemas generales, zonas verdes o espacios libres previstos en los planes, serán nulas de pleno derecho (artículo 177 de la Ley).

Artículo 204. Multas coercitivas

1. Cuando la persona responsable de restaurar la legalidad urbanística no repare el daño causado o incumpla lo ordenado en una resolución que le requiera la realización de un acto

2. En caso de impago por la persona obligada, el importe de las multas coercitivas, de los gastos derivados de la ejecución subsidiaria y de las responsabilidades por los daños y perjuicios, podrán exigirse por vía de apremio.

3. Las multas coercitivas son compatibles e independientes de las sanciones económicas que puedan imponerse y de la indemnización de los posibles daños ocasionados por la actuación.

4. En la resolución por la que se requiera la realización de un acto o la cesación del mismo, deberá apercibirse a la persona responsable, para que cumpla lo acordado en un plazo concreto y determinado, transcurrido el cual sin llevar a cabo lo acordado, la Administración municipal deberá proceder a la imposición de las multas coercitivas señaladas en el presente artículo.

5. El importe de las multas coercitivas que la Administración haya podido recaudar, quedará afectado al pago de los gastos que genere la posible ejecución subsidiaria del acuerdo incumplido por parte de la Administración competente, sin perjuicio de la posterior repercusión de su importe total a la persona responsable incumplidora (artículo 178 de la Ley).

Artículo 205. Plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística

1. Las medidas, cautelares o definitivas, de protección y restauración de la legalidad urbanística previstas solo podrán adoptarse válidamente mientras los actos estén en curso de ejecución, realización o desarrollo y dentro de los seis años siguientes a su completa finalización.

2. La Administración competente adoptará alguno de los acuerdos previstos en los números anteriores sin sujeción a plazo alguno en el caso de parcelaciones que se realicen en suelo rústico y ante actos de construcción, edificación o uso del suelo que se realicen:

a) sobre terrenos calificados en el planeamiento como sistemas generales, zonas verdes o espacios libres públicos.

b) en terrenos declarados espacio natural protegido, y en los pertenecientes a la Red Natura 2000.

c) en dominio público o en sus zonas de servidumbre y afección o policía.

d) afectando a bienes inventariados o declarados de interés cultural en los términos de la legislación sobre el patrimonio histórico, cultural y artístico (artículo 179 de la Ley).

SECCIÓN 4. La relación entre las actuaciones de protección de la legalidad y el procedimiento sancionador

Artículo 206. Requerimiento de legalización y procedimiento sancionador

1. La apreciación de la presunta comisión de una infracción urbanística definida **en la Ley** dará lugar a la incoación, la instrucción y la resolución del correspondiente procedimiento sancionador, sean o no legalizables los actos o usos objeto de este.

2. El procedimiento derivado del requerimiento que se practique instando la legalización y, en su caso, la reposición a su estado originario de la realidad física alterada se instruirá y resolverá con independencia del procedimiento sancionador que se haya incoado, pero de manera simultánea y coordinada con éste (artículo 180 de la Ley).

CAPÍTULO 2. Inspección urbanística

Artículo 207. Competencias, función y facultades

1. La inspección urbanística es una potestad que ostenta la Administración para comprobar que los actos de transformación o uso del suelo, vuelo y subsuelo, sometidos a procedimientos de control previo o posterior, se ajustan a la legalidad y a la ordenación aplicable (artículo 181.1 de la Ley).

2. La inspección urbanística, de acuerdo con sus competencias y de conformidad con lo establecido **en la Ley**, se ejercerá por:

a) Los Ayuntamientos.

b) Las Mancomunidades de municipios y demás entidades con competencias urbanísticas de ámbito supramunicipal (artículo 181.2 de la Ley).

3. Todos los Ayuntamientos con carácter inexcusable deberán llevar a cabo labores inspectoras en su término municipal por sí mismos, por medio del cuerpo de Inspección Urbanística Municipal o por el cuerpo de Policía Local o, cuando no disponga de los mismos, deberán asegurar el desarrollo de la función inspectora mediante la asistencia de los servicios técnicos de las Oficinas Técnicas Urbanísticas o de las Diputaciones.

En particular, el ejercicio de la función inspectora comprende:

a) Velar por el cumplimiento de la ordenación urbanística y territorial.

b) Vigilar, investigar y controlar la actividad de ejecución del planeamiento y uso del suelo.

c) Denunciar las anomalías advertidas en la ejecución y uso del suelo.

d) Informar y proponer a las administraciones y autoridades competentes sobre la adopción de las medidas cautelares y definitivas que se estimen convenientes.

e) Colaborar con la Administración competente para el efectivo cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística.

f) Asesorar, orientar e informar a la ciudadanía en materia de urbanismo (artículo 181.3 de la Ley).

4. El desempeño de la función inspectora comprende las siguientes potestades y facultades:

a) Investigación y acceso a registros y archivos para el ejercicio de sus funciones.

b) Extensión de actas de inspección.

c) Requerimiento y obtención del auxilio de la fuerza pública cuando fuera necesario (artículo 181.4 de la Ley).

5. Toda persona tiene el deber de colaborar en el ejercicio de la función inspectora, facilitando los documentos y la información que les soliciten el personal funcionario y las autoridades que la ejerzan. Dicho deber de colaboración incluye la obligación de permitir el acceso a todos los inmuebles que no tengan la condición legal de domicilio (artículo 181.5 de la Ley).

6. Presentada denuncia por una acción u omisión que pudiera incumplir lo dispuesto en la legislación urbanística, la Administración competente estará obligada a realizar una visita de inspección con la máxima diligencia para comprobar su veracidad e iniciar de oficio los procedimientos previstos en la ley para proteger la legalidad urbanística, salvo que se trate de denuncias carentes de fundamento o no reúnan los requisitos establecidos en la legislación básica de procedimiento administrativo común.

6. Las actas de la inspección levantadas por el personal inspector en el ejercicio de las competencias propias en materia de disciplina urbanística gozan de presunción de veracidad en cuanto a los hechos que se contienen en ellas, salvo prueba en contrario. Los hechos que figuren en las actas de inspección darán lugar a la actuación de oficio del órgano urbanístico competente (artículo 181.6 de la Ley).

7. Impedir o dificultar la labor inspectora al personal de la Administración, constituirá obstaculización del ejercicio de la potestad de inspección a los efectos de su consideración como infracción urbanística. Tanto las Administraciones públicas como los particulares estarán obligados a colaborar con los inspectores urbanísticos y a facilitarles el acceso a las edificaciones, construcciones o instalaciones, el examen de toda la documentación relacionada con el cumplimiento de la legalidad urbanística, así como la obtención de copias o reproducciones de esta (artículo 181.7 de la Ley).

CAPÍTULO 3. Régimen sancionador

Artículo 208. Definición

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

2. Toda infracción urbanística llevará consigo la imposición de sanciones a las personas responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, con independencia de las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística previstas en el capítulo anterior.

3. Las resoluciones sancionadoras firmes en vía administrativa por infracciones urbanísticas graves o muy graves se publicarán en la página web de la Administración resolutoria, con mención de las sanciones impuestas, los sujetos responsables, las infracciones cometidas y las posibles medidas de restablecimiento de la realidad física alterada que se hayan adoptado a consecuencia de la infracción (artículo 182 de la Ley).

SECCIÓN 1. Infracciones urbanísticas

Artículo 209. Tipificación de las infracciones urbanísticas

1. Las infracciones urbanísticas se clasifican en muy graves, graves y leves.
2. Son infracciones urbanísticas muy graves:
 - a) Las divisiones urbanísticas en suelo rústico.
 - b) Los actos de edificación o uso del suelo contrarios a la ordenación territorial y urbanística que afecten a suelos dotacionales de titularidad pública, tales como zonas verdes, espacios libres, viales y equipamientos.
 - c) Los actos de edificación o uso del suelo contrarios a la ordenación territorial y urbanística que afecten a bienes inmuebles catalogados por los instrumentos de planeamiento que pertenezcan a las determinaciones estructurales.
 - d) La ejecución de obras de urbanización y la apertura de nuevos viales no contemplados en los instrumentos de ordenación y no autorizados previamente por la Administración.
 - e) La comisión de dos o más infracciones graves por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por haber cometido alguna o algunas de las infracciones tipificadas **en la Ley**.
3. Son infracciones urbanísticas graves:
 - a) Los movimientos de tierra que supongan alteración del paisaje, sin título habilitante.
 - b) Las divisiones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable que contradigan las determinaciones previstas **en la Ley** y en la ordenación territorial y urbanística.
 - c) La ejecución de obras de urbanización y la apertura de nuevos viales previstos en suelo urbano o urbanizable sin contar con la aprobación de la documentación legalmente exigible.
 - d) El incumplimiento de las obligaciones de cesión obligatoria derivadas de los actos de edificación y uso del suelo.
 - e) El incumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos por la persona o entidad que ostente la condición de agente urbanizador frente a la Administración actuante, en ejecución del planeamiento.
 - f) El incumplimiento de las obligaciones asumidas de conservar y mantener las obras de urbanización y sus instalaciones.
 - g) La ejecución de actos de edificación o uso del suelo o del subsuelo sin licencia o incumpliendo sus condiciones, siempre que no esté tipificada como infracción muy grave.
 - h) La ejecución de obras de edificación en las que se supere la altura, edificabilidad, volumen, ocupación máxima o posición de las edificaciones, construcciones o instalaciones permitidos por el planeamiento urbanístico, en más de un diez por ciento.

i) La ejecución de obras no permitidas en edificios en situación de fuera de ordenación.

j) El incumplimiento del régimen de usos previsto en el planeamiento, siempre que no sea infracción muy grave.

k) La comisión de tres o más infracciones leves por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por haber cometido alguna o algunas de las infracciones tipificadas **en la Ley**.

l) La puesta en funcionamiento y el desarrollo de una actividad sin licencia o comunicación previa, siempre que de la misma se deriven efectos perjudiciales para el medio ambiente o se afecte o haya afectado a la seguridad o salud de las personas.

4. Son infracciones urbanísticas leves:

a) La ejecución de actos de construcción o uso del suelo o del subsuelo, no amparados en título habilitante, siempre que quede constancia de su escasa entidad y reducido presupuesto, y no supongan una modificación del uso preexistente, del número de viviendas y locales, ni afecten a la estructura o cimentación del inmueble, y no estén tipificadas como una infracción grave.

b) La ejecución de obras de edificación en las que se supere la altura, edificabilidad, volumen, situación de las construcciones e instalaciones u ocupación máxima permitida por el planeamiento urbanístico en un porcentaje igual o inferior al diez por ciento.

c) La ausencia del obligatorio cartel de obras en todas aquellas obras de construcción, edificación y urbanización, así como su falsedad o contenido no ajustado a las respectivas ordenanzas municipales.

d) La ocupación de los inmuebles sin disponer de la licencia de primera ocupación o utilización cuando resulte legalmente preceptiva.

e) Cualquier tipo de actuación dirigida a impedir o dificultar la inspección urbanística.

f) El incumplimiento de las órdenes de paralización de las obras en fase de ejecución.

g) El incumplimiento por las empresas suministradoras de las obligaciones que les impone **la Ley**.

h) La puesta en funcionamiento y el desarrollo de una actividad sin licencia o comunicación previa, siempre que la misma no haya producido efectos perjudiciales para el medio ambiente ni haya afectado a la seguridad o salud de las personas

i) Las acciones u omisiones que vulneren lo establecido en el ordenamiento jurídico urbanístico y que no puedan ser calificadas como graves o muy graves.

5. En los supuestos en los que, en aplicación del régimen sancionador previsto en **la Ley**, se instruyera expediente sancionador por dos o más infracciones entre las que exista conexión de causa y efecto, se impondrá una sola sanción, y será la correspondiente a la infracción más grave en la mitad superior de su escala. En el resto de supuestos, se impondrán a las personas responsables de dos o más infracciones, las sanciones correspondientes a cada una de las diversas infracciones cometidas (artículo 183 de la Ley).

Artículo 210. Prescripción

1. Las infracciones urbanísticas muy graves prescribirán a los seis años, las graves a los cinco años, y las leves al año.

2. El cómputo del plazo de prescripción de las infracciones relacionadas con actos de construcción, se iniciará desde que las obras estuvieran totalmente terminadas.

3. En las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de la finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma.

4. La prescripción de la infracción se interrumpe con la notificación de la incoación del correspondiente expediente sancionador (artículo 184 de la Ley).

Artículo 211. Personas y entidades responsables

1. En las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico serán sancionados la persona o entidad promotora y la persona propietaria del suelo.

2. En las obras o usos del suelo que se ejecuten sin licencia o comunicación o sin ajustarse a sus condiciones, serán sancionados la persona o entidad promotora, la persona titular de la empresa que ejecuta las obras y su dirección facultativa.

3. En las obras o usos del suelo amparados en una licencia o comunicación y cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de una infracción urbanística grave o muy grave, serán igualmente sancionados con multa:

a) El personal facultativo que hubiere informado favorablemente el proyecto.

b) Todas las personas integrantes de la Corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento de la licencia, sin los informes previos exigibles, o cuando éstos fueran desfavorables debido a aquella infracción.

4. Las compañías suministradoras de servicios que hubiesen incumplido los deberes establecidos para ellas **en la Ley**.

5. Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones cometidas por sus órganos o agentes, y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado y de los perjuicios a terceras personas que correspondan.

6. Los que como consecuencia de una infracción urbanística sufrieren daño o perjuicio podrán exigir de cualquiera de las personas infractoras, con carácter solidario, el resarcimiento e indemnización.

7. Las multas que se impongan a las distintas personas por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.

8. Incurrirán en responsabilidad administrativa urbanística las autoridades y los cargos públicos que, con dolo, culpa o negligencia grave:

a) Dejen caducar los procedimientos de restablecimiento y/o los procedimientos sancionadores.

b) Dejen prescribir las infracciones urbanísticas.

c) Dejen prescribir las sanciones impuestas.

d) No ejecuten subsidiariamente, dentro del plazo máximo establecido, las órdenes de restablecimiento ya dictadas y firmes.

Además, incurrirán en responsabilidad administrativa urbanística las autoridades o los cargos públicos que

sean competentes para dotar a la administración de los medios humanos y materiales suficientes para impedir la caducidad de los procedimientos sancionadores y/o de restablecimiento y la prescripción de las infracciones urbanísticas, las sanciones impuestas y las órdenes de restablecimiento ya dictadas y firmes, y no adopten las medidas necesarias para dotar a la administración de los medios suficientes después de haber sido advertidos de su insuficiencia por el personal responsable de la instrucción o tramitación de los expedientes.

Incurrirán en responsabilidad administrativa urbanística las autoridades o los cargos públicos competentes para resolver que dejen de sancionar una infracción urbanística o dejen de ordenar el restablecimiento, cuando la persona instructora del procedimiento les eleve una propuesta de resolución en este sentido, o revoquen discrecionalmente y sin fundamento jurídico una resolución sancionadora o de restablecimiento.

Estas acciones u omisiones serán calificadas como faltas muy graves, con independencia de las responsabilidades penales o disciplinarias que estos hechos puedan generar (artículo 185 de la Ley).

SECCIÓN 2. Sanciones

Artículo 212. Reglas para determinar la cuantía de las sanciones

1. Las infracciones urbanísticas serán sancionadas de la siguiente forma:

- a) Las infracciones leves con multa de 100 € a 3.000 €
- b) Las infracciones graves con multa de 3.001 € hasta 50.000 €
- c) Las infracciones muy graves con multa de 50.001 € hasta 150.000 €

2. Para graduar correctamente la multa a imponer se atenderá primordialmente a la gravedad de la actuación, a la cuantía económica de la misma, a los daños producidos, a los valores a proteger, al beneficio obtenido por sus responsables y su reiteración y grado de culpabilidad de cada una de las personas infractoras.

3. En los supuestos de infracciones graves o muy graves, podrá imponerse como sanción accesoria la inhabilitación a la persona infractora, durante un plazo máximo de cinco años, para obtener subvenciones públicas o incentivos fiscales que otorgue la Administración Autonómica, la Administración Local o las Diputaciones Provinciales.

4. Se considerarán como circunstancias atenuantes para cada una de las personas infractoras, facilitar las labores de inspección, haber paralizado las obras sin esperar a recibir la orden de paralización, instar la legalización con carácter previo al inicio del expediente administrativo y colaborar con la Administración corrigiendo la situación creada.

5. Como circunstancias agravantes para cada una de las personas infractoras, la falta de colaboración de la infractora impidiendo o dificultando las labores de inspección, el incumplimiento del requerimiento de paralización efectuado por la Administración, la rotura de precintos, los daños ocasionados el interés público, el destacado beneficio económico obtenido y los conocimientos en materia urbanística de la persona infractora por razón de su oficio, profesión o actividad habitual.

6. De no existir circunstancias o elementos atenuantes o agravantes, la sanción se impondrá en su grado medio.

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

Cuando existiesen varias circunstancias atenuantes y/o agravantes, estas se tendrán en cuenta para graduar adecuadamente la sanción a imponer, atendiendo a la trascendencia de unas y otras.

7. Iniciado un procedimiento sancionador, si la persona infractora reconoce su responsabilidad y procede a su pago voluntario en cualquier momento anterior a la resolución que ponga fin al procedimiento, se producirá la finalización del mismo, aplicándose una reducción del 25% sobre el importe de la sanción propuesta, siendo esta reducción acumulable con la prevista en el artículo 173.2 de la Ley.

La posibilidad de reducción del importe de la sanción y su porcentaje deberá figurar expresamente en la notificación de iniciación del procedimiento y su efectividad estará condicionada al desistimiento o renuncia de cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción.

8. En ningún caso, la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para la persona infractora. Cuando la suma de la sanción impuesta y del coste de las actuaciones de restauración del orden urbanístico arroja una cifra inferior a dicho beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el montante del mismo.

9. Las multas por infracciones se impondrán con independencia de las medidas provisionales y definitivas de restablecimiento de la legalidad urbanística o de la exigencia de responsabilidad patrimonial por daños y perjuicios, supuestos, todos ellos, que carecen de carácter sancionador.

Las multas que se impongan a los distintos grupos de responsables por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente. Si la condición de persona promotora, constructora o directora de la obra recayera en dos o más personas, la responsabilidad será solidaria entre ellas, cuando no pueda individualizarse. Si en una misma persona concurrieran la condición de promotor, constructor y director de obra, o de varias de ellas, solamente se le impondrá una sanción (artículo 186 de la Ley).

Artículo 213. Competencias sancionadoras

1. Las actuaciones reguladas en este capítulo tienen, para los Municipios, el carácter de obligaciones legales de cumplimiento inexcusable, necesariamente dotadas por ello, de la pertinente cobertura presupuestaria.

2. Previa incoación del correspondiente expediente, corresponderá a la persona titular de la Alcaldía sancionar por las infracciones leves y al Pleno del Ayuntamiento por las infracciones graves y muy graves, dictando una resolución ajustada al ordenamiento jurídico.

3. La inactividad municipal podrá dar lugar a la sustitución de la Administración municipal por la de la comunidad autónoma de Extremadura, en los términos dispuestos en la legislación básica de Régimen Local.

4. El importe de las multas corresponderá a los Ayuntamientos, salvo en los casos en que el órgano autonómico hubiera iniciado y tramitado el expediente sancionador ante la inactividad municipal, siempre que hubiera precedido requerimiento al respecto.

5. El plazo máximo en que debe notificarse la resolución expresa del procedimiento sancionador será de un año a contar desde la fecha del acuerdo de iniciación. La incoación del procedimiento deberá comunicarse a la persona denunciante.

6. Las sanciones impuestas por infracciones muy graves prescribirán a los tres años, las impuestas por infracciones graves a los dos años y por infracciones leves al año, a contar desde el día en el que la resolución por la que se impone la sanción adquiera firmeza en vía administrativa.

7. Podrá accederse al aplazamiento y/o fraccionamiento en el pago de las sanciones cuando así se solicite y se garantice su abono, con el devengo de los intereses que legalmente procedan, dada la condición de la multa como ingreso público de derecho público.

Procederá excepcionalmente el aplazamiento y/o fraccionamiento con exoneración de garantías en los supuestos en que la situación económica de la persona física infractora justifique la imposibilidad de obtener garantías y que el cumplimiento inmediato de la sanción pueda dar lugar a situaciones de difícil reversibilidad en el plano personal, familiar o laboral.

8. La resolución que ponga fin al procedimiento sancionador podrá determinar, asimismo, previa audiencia de la persona interesada, la responsabilidad patrimonial extracontractual por los daños y perjuicios materiales que la actuación ilegal haya producido a la Administración Pública competente para imponer la sanción. La cantidad determinada en concepto de responsabilidad tendrá la consideración de ingreso público de derecho público y podrá ser exigible, de no procederse a su abono en periodo voluntario, por la vía de apremio.

La responsabilidad contemplada en el párrafo anterior operará sin perjuicio de cualquier otra responsabilidad que la actuación ilegal pueda ocasionar a terceros o a otras administraciones públicas, que podrán exigirse a través de las acciones que, en cada caso, resultaran aplicables (artículo 187 de la Ley).

Artículo 214. Prejudicialidad

Cuando con ocasión de los expedientes administrativos que se instruyan por infracción urbanística se presuma que de los documentos aportados o de la propia infracción se desprenden indicios del carácter de delito o falta del hecho, el órgano competente para imponer la sanción, por sí o a propuesta de la persona instructora del expediente, lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, a los efectos de exigencia de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir quienes cometieron la infracción, absteniéndose aquella de proseguir el procedimiento sancionador mientras la autoridad judicial no se haya pronunciado. La sanción penal excluirá la imposición de sanción administrativa sin perjuicio de la adopción de medidas de reposición a la situación anterior a la comisión de la infracción (artículo 188 de la Ley).